

U S T A W A

z dnia

o Krajowym Zasobie Nieruchomości¹⁾

Mając na względzie wynikający z art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej obowiązek prowadzenia przez władze publiczne polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli oraz wynikający z art. 5 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej obowiązek kierowania się zasadą zrównoważonego rozwoju, a także zadania władz publicznych realizowane w szczególności przez wprowadzanie instrumentów zwiększających dostępność mieszkań i kształtowanie stabilnych ram finansowania budownictwa mieszkaniowego, uchwała się niniejszą ustawę.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. 1. Ustawa określa:

- 1) zasady utworzenia i funkcjonowania Krajowego Zasobu Nieruchomości;
- 2) zasady kwalifikowania i przekazywania nieruchomości, w tym nieruchomości budynkowych i lokalowych, do Krajowego Zasobu Nieruchomości, które:
 - a) stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa, w tym zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, zwane dalej „Lasami Państwowymi”, oraz powierzonych Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, a także powierzonych Agencji Mienia Wojskowego, i które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste,

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym, ustawę z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawę z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym, ustawę z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej, ustawę z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej, ustawę z dnia 5 września 2008 r. o komercjalizacji państwowego przedsiębiorstwa użyteczności publicznej „Poczta Polska”, ustawę z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów, ustawę z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, ustawę z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji oraz ustawę z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

- b) są przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa – którymi gospodarują właściwe organy;
- 3) zasady gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Krajowego Zasobu Nieruchomości;
- 4) zasady gospodarowania mieszkaniami na wynajem.

2. Przepisów ustawy, dotyczących sprzedaży i najmu, nie stosuje się do mieszkań i lokali o czynszu innym niż czynsz normowany.

3. Przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości oddanych w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa przed dniem ogłoszenia ustawy.

Art. 2. 1. Mienie Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2, przejęte w trybie niniejszej ustawy tworzy Zasób Nieruchomości, zwany dalej „Zasobem”.

2. Zasób tworzą również nieruchomości nabyte przez Krajowy Zasób Nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

3. Zasobem gospodaruje państwowa osoba prawna – Krajowy Zasób Nieruchomości, zwany dalej „KZN”, na zasadach określonych w ustawie.

4. KZN jest obowiązany do gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi do Zasobu z zachowaniem szczególnej staranności przy wykonywaniu gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochroną.

5. W celu realizacji zadań określonych w art. 5 KZN uprawniony jest do bezpłatnego wykorzystywania danych zgromadzonych w systemie ewidencji gruntów i budynków, o którym mowa w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2016 r. poz. 1629 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 60), oraz danych znajdujących się w zasobach Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

Art. 3. 1. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) czynsz normowany – czynsz najmu określony zgodnie z przepisami rozdziału 7;
- 2) inwestycja mieszkaniowa – przedsięwzięcie, w wyniku którego powstanie budynek mieszkalny, w którym zostanie wyodrębnione przynajmniej jedno mieszkanie;
- 3) mieszkanie – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892), znajdujący się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, albo budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo

budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, 961, 1165, 1250 i 2255), w którym wydzielono wyłącznie lokale mieszkalne;

- 4) mieszkanie na wynajem – mieszkanie zlokalizowane w inwestycji mieszkaniowej zrealizowanej na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste lub sprzedanej w trybie określonym w przepisie art. 53 ust. 1 lub 2, przeznaczonym na wynajem o czynszu normowanym;
- 5) najem z opcją – umowę najmu o czynszu normowanym związaną z prawem najemcy do nabycia prawa własności mieszkania;
- 6) najem bez opcji – umowę najmu o czynszu normowanym niezwiązaną z prawem najemcy do nabycia prawa własności mieszkania;
- 7) najem bez bliższego określenia – zarówno umowę najmu z opcją, jak i umowę najmu bez opcji;
- 8) najemca z opcją – osobę, która zawarła umowę najmu z opcją;
- 9) najemca bez opcji – osobę, która zawarła umowę najmu bez opcji;
- 10) najemca bez bliższego określenia – zarówno najemcę z opcją, jak i najemcę bez opcji;
- 11) realizacja uzbrojenia technicznego – budowę, przebudowę, rozbiórkę lub remont:
 - a) sieci uzbrojenia terenu, w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, w tym przyłączy,
 - b) dróg i zjazdów w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 12) właściwy organ – starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, prezydenta miasta na prawach powiatu wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Prezesa Agencji Mienia Wojskowego lub Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych.

2. Do mieszkania w rozumieniu ust. 1 pkt 3 stosuje się przepisy budowlane dotyczące lokalu mieszkalnego, w tym przepisy dotyczące warunków technicznych dla pomieszczeń mieszkalnych.

3. Ilekroć w ustawie jest mowa o częściach nieruchomości lub udziałach w nich, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące nieruchomości, jako przedmiotu odrębnej własności.

Rozdział 2

Krajowy Zasób Nieruchomości

Art. 4. 1. KZN jest państwową osobą prawną w rozumieniu art. 9 pkt 14 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.²⁾).

2. Siedzibą KZN jest miasto stołeczne Warszawa.

3. KZN działa na podstawie ustawy i statutu.

4. Skarb Państwa powierza KZN wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2, oraz nieruchomości nabytych na rzecz Skarbu Państwa, o których mowa w art. 2 ust. 2.

5. KZN, obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich, jak również we własnym imieniu wykonuje związane z tymi składnikami obowiązki publicznoprawne.

6. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych nadaje KZN, w drodze rozporządzenia, statut, mając na względzie potrzebę zapewnienia sprawnego działania KZN, właściwego wykorzystania środków publicznych zgromadzonych i gospodarowanych przez KZN w celu realizacji jego zadań ustawowych oraz zgodności działalności KZN z przepisami o finansach publicznych.

Art. 5. 1. Do zadań KZN należy:

- 1) gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu na zasadach określonych w ustawie;
- 2) tworzenie warunków do zwiększania dostępności mieszkań, w szczególności przez wykorzystywanie nieruchomości wchodzących w skład Zasobu do realizacji inwestycji mieszkaniowych i mieszkań o czynszu normowanym;
- 3) podejmowanie działań w celu realizacji, na nieruchomościach wchodzących w skład Zasobu, inwestycji mieszkaniowych;
- 4) tworzenie warunków ułatwiających powstawanie mieszkań socjalnych lub współfinansowanie powstawania mieszkań socjalnych;

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1948, 1984 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 60, 191, 659, 933, 935 i 1089.

- 5) tworzenie warunków do poprawy funkcjonowania społecznego budownictwa czynszowego, o którym mowa w art. 27 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023);
- 6) finansowanie lub współfinansowanie, na nieruchomościach wchodzących w skład Zasobu realizacji uzbrojenia technicznego terenu lub podejmowanie innych działań ułatwiających taką realizację;
- 7) przygotowanie nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, w szczególności podejmowanie działań podnoszących walory gospodarcze tych nieruchomości, w tym działań, których wynikiem będzie przygotowanie nieruchomości do zabudowy przez podział nieruchomości adekwatny do jej przyszłej funkcji lub zrealizowanie uzbrojenia technicznego;
- 8) podejmowanie działań w celu zapewnienia, że nieruchomości przeznaczone przez KZN pod budownictwo mieszkaniowe mogą być zabudowane budynkami mieszkaniowymi, a następnie użytkowane w sposób prawidłowy i niezagrażający bezpieczeństwu oraz zdrowiu mieszkańców;
- 9) udzielanie, na zasadach określonych w odrębnych ustawach, w oparciu o przychody KZN, w tym środki finansowe pochodzące z odpłatnego zbycia nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, finansowego wsparcia zwiększającego dostępność mieszkań dla gospodarstw domowych.

2. Realizacja uzbrojenia technicznego lub innych działań ułatwiających realizację inwestycji mieszkaniowej, podejmowana jest przez KZN po analizie kosztów ich budowy, sposobu oraz źródeł ich finansowania, wpływu efektów realizacji tego uzbrojenia na poziom realizacji zadań KZN, o których mowa w ust. 1, a także po uwzględnieniu zakresu niezbędnych do wykonania prac oraz poziomu współfinansowania kosztów tych prac przez gminę i operatora mieszkaniowego.

Art. 6. Do zadań KZN należy prowadzenie działań analitycznych w zakresie mieszkalnictwa, gospodarki nieruchomościami, budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz rewitalizacji.

Art. 7. 1. KZN może, za zgodą ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w celu realizacji zadań, o których mowa w art. 5 ust. 1, tworzyć spółki celowe.

2. Spółki, o których mowa w ust. 1, KZN może tworzyć wyłącznie z jednostkami samorządu terytorialnego, a ich współnikami, udziałowcami lub akcjonariuszami mogą być wyłącznie KZN, jednostki samorządu terytorialnego lub związki jednostek samorządu terytorialnego.

Art. 8. KZN prowadzi działania popularyzujące innowacyjne rozwiązania w zakresie mieszkalnictwa, gospodarki nieruchomościami, budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz rewitalizacji.

Art. 9. 1. Organy administracji publicznej, spółki prawa handlowego z dominującym udziałem Skarbu Państwa, publiczne podmioty gospodarujące zasobem mieszkaniowym oraz podmioty gospodarujące nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa są obowiązane do nieodpłatnego udostępniania KZN danych niezbędnych do realizacji jego zadań, w tym danych zawartych w prowadzonych przez te organy i podmioty rejestrach, ewidencjach i wykazach.

2. Udostępnienie danych, o którym mowa w ust. 1, następuje na wniosek Prezesa KZN. Udostępnienie danych nie może naruszać przepisów dotyczących udostępniania danych objętych tajemnicą przedsiębiorstwa oraz innych tajemnic ustawowo chronionych.

Art. 10. 1. Właściwe organy prowadzą wykazy nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodarują, położonych:

- 1) w granicach gmin miejskich, miast w gminach miejsko-wiejskich, dzielnic m.st. Warszawy, delegatur i dzielnic innych gmin miejskich, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 49 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1068 oraz z 2017 r. poz. 60);
- 2) poza granicami, o których mowa w pkt 1, jeżeli przeznaczenie tych nieruchomości ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego a w przypadku jego braku, wynikające z funkcji terenu określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy umożliwia ich zagospodarowanie na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych.

2. Wykazy nieruchomości, o których mowa w ust. 1, zawierają informacje o:

- 1) położeniu i oznaczeniu nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków;
- 2) numerze księgi wieczystej, o ile jest założona;
- 3) powierzchni nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków;

- 4) przeznaczeniu nieruchomości ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku, informacje zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, a także kierunków i wskaźników zagospodarowania terenów, na których położona jest nieruchomość;
- 5) stanie prawnym nieruchomości, w szczególności o:
 - a) ograniczonych prawach rzeczowych ustanowionych na nieruchomości, w tym hipotekach,
 - b) użytkowaniu wieczystym,
 - c) umowach i porozumieniach dotyczących nieruchomości lub jej części, w tym umowach zawartych przez właściwy organ,
 - d) zgłoszonych roszczeniach wobec nieruchomości lub jej części, w których właściwy organ reprezentuje Skarb Państwa jako stronę lub jest świadkiem, lub posiada o nich informacje,
 - e) toczących się, dotyczących nieruchomości lub sytuowanych na nich obiektów budowlanych, postępowaniach administracyjnych, w tym prowadzonych na podstawie przepisów:
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
 - ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2031 oraz z 2016 r. poz. 1250) i dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej,
 - ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 1727, z późn. zm.³⁾) i dotyczących lokalizacji linii kolejowej,
 - ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2010 r. poz. 133, z późn. zm.⁴⁾) i dotyczących lokalizacji przedsięwzięć Euro 2012,
 - ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353, z późn. zm.⁵⁾),

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1823, 1920, 1923, 1948 i 2138 oraz z 2017 r. poz. 60 i 1089.

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010 r. poz. 857, z 2012 r. poz. 441 i 951 oraz z 2016 r. poz. 1250 i 2260.

- ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1122) i dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego,
- ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2016 r. poz. 1731 i 2260) i dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu oraz inwestycji towarzyszącej,
- ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1537, 1920 i 2003) i dotyczących lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej,
- ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2015 r. poz. 966 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 1250 i 2260) i dotyczących pozwolenia na realizację takich inwestycji,
- ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2017 r. poz. 552) i dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszącej,
- ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1812 oraz z 2017 r. poz. 635) i dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji w zakresie strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,
- ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. poz. 820) i realizacji inwestycji w zakresie budowy tej drogi wodnej,
- ustawy z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście – Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz. U. poz. 990) i realizacji inwestycji w zakresie toru wodnego Świnoujście – Szczecin,

⁵⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 831, 961, 1250, 1579 i 2003 oraz z 2017 r. poz. 820.

- f) toczących się, dotyczących nieruchomości lub sytuowanych na nich obiektów budowlanych, postępowaniach sądowych, w których właściwy organ reprezentuje Skarb Państwa jako stronę lub jest świadkiem, lub posiada o nich informacje;
- 6) dotychczasowym sposobie zagospodarowania nieruchomości, w tym informacje, czy nieruchomość jest wykorzystywana na cele publiczne, wraz ze wskazaniem tych celów;
- 7) ograniczeniach w korzystaniu z nieruchomości wynikających z przepisów prawa lub rozstrzygnięć i decyzji;
- 8) wydanych pozwoleń na budowę, pozwoleń na rozbiórkę oraz decyzjach o zatwierdzeniu projektu budowlanego obejmujących całość lub część nieruchomości oraz zgłoszeń dotyczących domów jednorodzinnych, kontenerowych stacji transformatorowych oraz sieci, o których mowa odpowiednio w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b oraz 19a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 9) budowlach lub budynkach znajdujących się na tej nieruchomości, w szczególności budynkach, w których wyodrębniono lokale mieszkalne.

3. Wykazy nieruchomości, o których mowa w ust. 1, zawierają również informacje o tym, czy nieruchomość:

- 1) wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej stanowiących użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb;
- 2) wymaga wyłączenia gruntów z produkcji leśnej;
- 3) stanowi grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako grunty leśne zadrzewione i zakrzewione;
- 4) jest objęta decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczącą inwestycji celu publicznego;
- 5) jest położona:
 - a) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) na terenach osuwisk oraz terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
 - c) w odległości od elektrowni wiatrowej, innej niż mikroinstalacja odnawialnego źródła energii, mniejszej niż dziesięciokrotność całkowitej wysokości tej elektrowni, w rozumieniu przepisów dotyczących lokalizacji i realizacji elektrowni wiatrowych,
 - d) na obszarze parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, na obszarze chronionego krajobrazu lub na terenie obszaru Natura 2000,

- e) na obszarze rewitalizacji lub w jego sąsiedztwie,
- f) na terenie specjalnej strefy ekonomicznej lub w jej sąsiedztwie,
- g) w odległości mniejszej niż bezpieczna odległość od zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4. Wykazy nieruchomości, o których mowa w ust. 1, zawierają również informacje o tym, czy korzystanie z nieruchomości wiąże się z korzystaniem z pomocy finansowej pochodzącej ze środków finansowych Unii Europejskiej, o ile dane takie są dostępne dla właściwego organu sporządzającego wykaz.

5. Wykaz nieruchomości sporządzany przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych zawiera, oprócz informacji, o których mowa w ust. 2–4, informacje o:

- 1) umowach dzierżawy wraz z określeniem terminu zakończenia umowy;
- 2) sposobie używania gruntu wraz z określeniem, czy na terenie znajdują się uprawy wieloletnie lub sady.

6. Wykaz nieruchomości sporządzany przez Prezesa Agencji Mienia Wojskowego zawiera, oprócz informacji, o których mowa w ust. 2–5, informacje o:

- 1) położeniu nieruchomości na terenie zamkniętym;
- 2) położeniu nieruchomości w obszarze strefy ochronnej terenu zamkniętego.

7. W przypadku gdy nieruchomość jest przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa, w wykazie zawiera się również, wynikające z umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, informacje o celu, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste, oraz o sposobie korzystania z nieruchomości.

Art. 11. Właściwy organ sporządzający wykaz nieruchomości oznacza w nim nieruchomości, których przekazanie KZN może znacząco utrudnić realizację jego zadań ustawowych lub w jego ocenie jest niezasadne, i dla każdej z nich sporządza opinię, w której w szczególności:

- 1) wykazuje powody oraz uzasadnia to, iż przekazanie nieruchomości do KZN znacząco utrudni realizację zadań ustawowych lub w jego ocenie jest niezasadne, lub
- 2) określa termin, po upływie którego nieruchomość może zostać przekazana do KZN, lub
- 3) określa warunki, po spełnieniu których nieruchomość może zostać przekazana do KZN.

Art. 12. 1. W przypadku nieruchomości, która jest oznaczona w wykazie nieruchomości jako nieruchomość, której przekazanie KZN może znacząco utrudnić realizację zadań ustawowych lub jest niezasadne, przed włączeniem takiej nieruchomości do Zasobu:

- 1) która wchodzi w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, o którym mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 1491 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624) – wymagane jest uzyskanie opinii ministra właściwego do spraw rozwoju wsi;
- 2) Skarbu Państwa powierzonej Agencji Mienia Wojskowego – wymagane jest uzyskanie opinii Ministra Obrony Narodowej;
- 3) Skarbu Państwa zarządzanej przez Lasy Państwowe – wymagane jest uzyskanie opinii ministra właściwego do spraw środowiska.

2. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi, Minister Obrony Narodowej oraz minister właściwy do spraw środowiska wydają opinie, o których mowa w ust. 1, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku Prezesa KZN o zajęcie stanowiska w sprawie.

3. W przypadku niezajęcia stanowiska w terminie, o którym mowa w ust. 2, nieruchomości opisane w ust. 1 mogą zostać włączone do Zasobu.

Art. 13. 1. Jeżeli Prezes KZN zamierza wystąpić z wnioskiem o przekazanie do Zasobu nieruchomości, o których mowa w art. 11 i art. 12 ust. 1, Prezes KZN występuje do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa z wnioskiem o wystąpienie do Prezesa Rady Ministrów o rozstrzygnięcie sprawy przekazania do Zasobu nieruchomości.

2. Przedstawiając sprawę do rozstrzygnięcia przez Prezesa Rady Ministrów, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przekazuje:

- 1) wykaz nieruchomości dotyczący tej nieruchomości;
- 2) opinię, o której mowa w art. 11;
- 3) opinię, o której mowa w art. 12 ust. 1;
- 4) swoje stanowisko w sprawie wraz z uzasadnieniem konieczności przekazania nieruchomości.

3. Rozstrzygnięcie Prezesa Rady Ministrów przekazywane jest ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa

i właściwemu organowi oraz stanowi podstawę do sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego i przekazania nieruchomości w skład Zasobu.

4. W odniesieniu do nieruchomości znajdujących się w posiadaniu właściwych organów innych niż Lasy Państwowe, Agencja Mienia Wojskowego oraz Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, wniosek, o którym mowa w ust. 1, kieruje się do właściwego miejscowo wojewody.

Art. 14. Do rozstrzygnięcia lub wydania opinii, o których mowa w art. 11, art. 12 ust. 1 i art. 13 ust. 3, nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) oraz ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2016 r. poz. 718, z późn. zm.⁶⁾).

Art. 15. 1. Starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej oraz prezydenci miast na prawach powiatu wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej przekazują wykazy nieruchomości, o których mowa w art. 10, do KZN niezwłocznie po stwierdzeniu kompletności tych wykazów przez wojewodów.

2. Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Prezes Agencji Mienia Wojskowego oraz Dyrektor Generalny Lasów Państwowych przekazują do KZN wykazy nieruchomości, o których mowa w art. 10, sporządzone według stanu na dzień 31 grudnia danego roku, w terminie do dnia 31 stycznia roku następującego po roku, którego dotyczy wykaz.

Art. 16. Wykazy nieruchomości, o których mowa w art. 10, dla obszarów, dla których sporządzono mapy w formie wektorowej, sporządza się z wykorzystaniem państwowego systemu odniesień przestrzennych, a dla pozostałych obszarów wykaz z wykorzystaniem państwowego systemu odniesień przestrzennych sporządza się w miarę możliwości.

Art. 17. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór wykazu nieruchomości przekazywanego KZN przez właściwe organy, sposób jego prowadzenia oraz przekazywania, kierując się potrzebą zagwarantowania poprawności i kompletności zawartych w wykazie informacji oraz zapewnienia sporządzania i przekazywania wykazów w sposób jednolity na obszarze całego kraju.

⁶⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 846, 996, 1579, 1948, 2103 i 2261 oraz z 2017 r. poz. 935 i 1136.

Art. 18. Starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej oraz prezydenci miast na prawach powiatu wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej przekazują wykazy nieruchomości, o których mowa w art. 10, sporządzone według stanu na dzień 31 grudnia danego roku, wojewodom właściwym ze względu na miejsce położenia nieruchomości w terminie do dnia 31 stycznia roku następującego po roku, którego dotyczy wykaz, wraz z opiniami, o których mowa w art. 11 i art. 12 ust. 1.

Art. 19. 1. Wojewoda, a w odniesieniu do wykazów sporządzonych przez właściwe organy, o których mowa w art. 15 ust. 2, Prezes KZN, dokonuje sprawdzenia wykazu nieruchomości pod względem zgodności z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 17 oraz pod względem kompletności danych określonych w tym rozporządzeniu, a także dołączenia opinii, o których mowa w art. 11 i art. 12 ust. 1, w terminie 30 dni od dnia jego otrzymania.

2. W razie stwierdzenia niezgodności lub niekompletności wykazu lub braku opinii w zakresie, o którym mowa w ust. 1, wojewoda, a w odniesieniu do wykazów sporządzonych przez właściwe organy, o których mowa w art. 15 ust. 2, Prezes KZN, wzywa organ, który sporządził wykaz nieruchomości, do usunięcia niezgodności lub uzupełnienia w terminie 21 dni od dnia doręczenia wezwania, wskazując zakres niezgodności lub uzupełnienia.

3. W przypadku stwierdzenia kompletności i zgodności wykazu nieruchomości przekazanego zgodnie z art. 15 oraz dołączenia wymaganych opinii, wojewoda przekazuje, odpowiednio do starosty wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej oraz prezydenta miasta na prawach powiatu wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, wykaz celem przekazania do KZN.

4. W przypadku stwierdzenia niekompletności lub niezgodności wykazu nieruchomości przekazanego zgodnie z art. 15 albo niedołączenia opinii, wojewoda, a w odniesieniu do wykazów sporządzonych przez właściwe organy, o których mowa w art. 15 ust. 2, Prezes KZN, może żądać od właściwego organu uzupełnienia wykazu, wskazując termin i zakres uzupełnienia.

5. W przypadku gdy organ, który sporządził wykaz nieruchomości, nie przekaże lub nie uzupełni wykazu w terminie, o którym mowa w art. 18 albo w ust. 4, wojewoda, a w odniesieniu do wykazów sporządzonych przez właściwe organy, o których mowa w art. 15 ust. 2, Prezes KZN, wymierza temu organowi, w drodze decyzji, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

6. W przypadku gdy zwłoka w przekazaniu wykazu nieruchomości, o którym mowa w art. 10, nie przekracza 3 dni od dnia upływu terminu, o którym mowa w art. 18 albo w ust. 4, wojewoda, a w odniesieniu do wykazów sporządzonych przez właściwe organy, o których mowa w art. 15 ust. 2, Prezes KZN, odstępuje od wymierzenia kary.

7. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, o której mowa w ust. 5.

8. W przypadku nieuiszczenia kary podlega ona ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

9. Odwołanie od decyzji, o której mowa w ust. 5, przysługuje do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 20. 1. Każda nieruchomość wskazana w wykazie nieruchomości przekazany zgodnie z art. 15 może zostać przekazana do Zasobu.

2. Przekazaniu do Zasobu może podlegać również część nieruchomości wskazanej w wykazie nieruchomości. Dokonanie podziału nieruchomości i założenie nowej księgi wieczystej dla nieruchomości powstałej w wyniku podziału następuje na wniosek Prezesa KZN. W przypadku nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego, dla których ustanowiono użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa, podział nieruchomości następuje na wniosek właściciela nieruchomości złożony na wniosek Prezesa KZN.

3. W przypadku podziału albo scalenia nieruchomości wskazanej w wykazie nieruchomości do Zasobu może być przekazana nieruchomość powstała w wyniku podziału albo scalenia.

4. Koszty podziałów lub scalenia nieruchomości przekazywanych do Zasobu ponosi KZN.

Art. 21. 1. Z wnioskiem o przekazanie do Zasobu nieruchomości, o których mowa w art. 20, występuje Prezes KZN.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, nie może obejmować nieruchomości, co do których w wykazie, o którym mowa w art. 10, zawarto informacje o:

- 1) zgłoszonych roszczeniach wobec nieruchomości lub jej części oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych dotyczących ustalenia własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego;
- 2) tym, że korzystanie z nieruchomości wiąże się z korzystaniem z pomocy finansowej pochodzącej ze środków finansowych Unii Europejskiej.

3. Dopuszcza się objęcie wnioskiem, o którym mowa w ust. 1, nieruchomości, o których mowa w ust. 2 pkt 2, jeżeli jest to niezbędne do realizacji inwestycji mieszkaniowej i zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki.

Art. 22. 1. Przekazanie nieruchomości do Zasobu następuje protokołem zdawczo-odbiorczym, sporządzonym według wzoru zamieszczonego w Biuletynie Informacji Publicznej KZN. Protokół podpisuje Prezes KZN oraz właściwy organ.

2. Protokół zdawczo-odbiorczy, oprócz danych KZN identyfikujących go jako podmiot reprezentujący Skarb Państwa, zawiera informacje o:

- 1) numerze księgi wieczystej, o ile jest założona;
- 2) położeniu i oznaczeniu nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków;
- 3) powierzchni nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków;
- 4) przeznaczeniu nieruchomości ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo, w razie jego braku, informacje zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, dotyczące kierunków zagospodarowania terenów, na których położona jest nieruchomość;
- 5) podmiocie, który przekazał KZN wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na rzecz Skarbu Państwa.

3. Protokół zdawczo-odbiorczy zawiera również:

- 1) informacje o stanie prawnym nieruchomości, w szczególności: ograniczonych prawach rzeczowych ustanowionych na nieruchomości, w tym hipotekach, umowach dotyczących nieruchomości lub jej części, zawartych przez właściwy organ, zgłoszonych roszczeniach wobec nieruchomości lub jej części oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych dotyczących nieruchomości, w których właściwy organ reprezentuje Skarb Państwa jako stronę lub jest świadkiem, lub posiada o nich informacje;
- 2) informacje o dotychczasowym sposobie zagospodarowania nieruchomości oraz korzystania z terenu i gruntu;
- 3) spis dokumentów dotyczących nieruchomości załączonych do protokołu.

4. Do protokołu zdawczo-odbiorczego dołącza się dokumenty dotyczące nieruchomości.

5. Termin podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego ustala Prezes KZN.

6. Z dniem podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego Skarb Państwa powierza KZN wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz

w stosunku do nieruchomości wskazanej w tym protokole. Powierzona nieruchomość wchodzi w skład Zasobu.

7. Do dnia podpisania przez Prezesa KZN oraz właściwy organ protokołu zdawczo-odbiorczego, właściwy organ gospodaruje nieruchomością objętą wykazem nieruchomości przekazanych zgodnie z art. 15, na dotychczasowych zasadach.

Art. 23. 1. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w art. 22 ust. 1, stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej lub podstawę do założenia księgi wieczystej dla nieruchomości przekazywanej do Zasobu.

2. Prezes KZN składa wnioski o wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu albo o założenie księgi wieczystej dla takiej nieruchomości.

Art. 24. 1. Z dniem przekazania nieruchomości do Zasobu:

- 1) wygasa trwałe zarząd;
- 2) KZN wstępuje w ogół praw i obowiązków trwałego zarządcy i ponosi koszty związane z gospodarowaniem nieruchomością;
- 3) Prezes KZN może wypowiedzieć każdą umowę dotyczącą nieruchomości, w tym umowy najmu, dzierżawy, użytkowania, z zachowaniem ustawowych terminów ich wypowiedzenia, jeżeli wypowiedzenie umowy jest konieczne lub umożliwi wykorzystanie nieruchomości na cel mieszkaniowy lub na realizację uzbrojenia technicznego niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania inwestycji mieszkaniowych.

2. Wygaśnięcie trwałego zarządu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, potwierdza właściwy organ w drodze decyzji.

3. W razie braku określonego terminu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, wypowiedzenie następuje z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, a w odniesieniu do nieruchomości użytkowanych rolniczo z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia.

4. Okres wypowiedzenia umów kończy się w odniesieniu do:

- 1) nieruchomości użytkowanych rolniczo – wraz z końcem roku kalendarzowego;
- 2) nieruchomości, dla których wskazano w wykazie nieruchomości termin przekazania nieruchomości do KZN – wraz z upływem tego terminu;

- 3) nieruchomości, dla których wskazano w wykazie nieruchomości warunki przekazania nieruchomości do KZN – wraz ze spełnieniem tych warunków.

Art. 25. 1. Koszty gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, w tym koszty administrowania, wycen nieruchomości, spłaty obciążających nieruchomości zobowiązań, realizacji uzbrojenia technicznego, ponosi KZN.

2. W przypadku wypowiedzenia umów, o którym mowa w art. 24 ust. 1 pkt 3, od KZN przysługuje wynagrodzenie za poniesione na nieruchomości nakłady konieczne i ulepszające.

3. W przypadku gdy skutkiem wypowiedzenia umów, o których mowa w art. 24 ust. 1 pkt 3, jest konieczność wypłaty odszkodowania, zapłaty kary umownej lub konieczność zwrotu przyznanych środków, w tym środków pochodzących z Unii Europejskiej, przez stronę umowy, niebędącą reprezentantem Skarbu Państwa, stronie tej przysługuje od KZN zwrot wypłaconych środków finansowych.

4. Wypłat na wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2, oraz zwrotu, o którym mowa w ust. 3, dokonuje się ze środków własnych KZN.

Art. 26. 1. Nieruchomość wchodząca w skład Zasobu może zostać wyłączona z Zasobu i podlegać zwrotowi właściwemu organowi, który przekazał tę nieruchomość, jeżeli jest ona zbędna dla realizacji zadań KZN.

2. Nieruchomość wchodząca w skład Zasobu jest zwracana właściwemu organowi, który przekazał tę nieruchomość, jeżeli do tej nieruchomości zgłoszono roszczenia dotyczące prawa własności lub użytkowania wieczystego.

Art. 27. 1. Wyłączenie nieruchomości z Zasobu może nastąpić także na uzasadniony wniosek:

- 1) ministra lub wojewody złożony w związku z potrzebą wykorzystania tej nieruchomości na cel publiczny;
- 2) Ministra Obrony Narodowej złożony w związku z potrzebą wykorzystania tej nieruchomości na cele obronności i bezpieczeństwa państwa lub potrzeby mieszkaniowe żołnierzy;
- 3) ministra właściwego do spraw rozwoju wsi złożony w związku z potrzebą wykorzystania tej nieruchomości na cele rolnicze;
- 4) ministra właściwego do spraw środowiska złożony w związku z potrzebą wykorzystania tej nieruchomości na cele leśne.

2. W przypadku gdy Prezes KZN uzna, iż wyłączenie z Zasobu nieruchomości, o których mowa w ust. 1, jest niezasadne i może utrudnić realizację zadań KZN, o których mowa w art. 5 ust. 1, występuje do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa z uzasadnionym wnioskiem o wystąpienie do Prezesa Rady Ministrów o rozstrzygnięcie sprawy wyłączenia z Zasobu takiej nieruchomości.

3. Przedstawiając sprawę do rozstrzygnięcia przez Prezesa Rady Ministrów, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przekazuje:

- 1) wykaz nieruchomości dotyczący tej nieruchomości;
- 2) uzasadniony wniosek, o którym mowa w ust. 1;
- 3) uzasadniony wniosek, o którym mowa w ust. 2.

4. Rozstrzygnięcie Prezesa Rady Ministrów przekazywane jest ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa i właściwemu organowi i stanowi podstawę do sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego i wyłączenia nieruchomości z Zasobu.

5. W odniesieniu do nieruchomości znajdujących się w posiadaniu właściwych organów innych niż Lasy Państwowe, Agencja Mienia Wojskowego oraz Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, wniosek, o którym mowa w ust. 1, kieruje się do właściwego miejscowo wojewody.

6. Do rozstrzygnięcia, o którym mowa ust. 4, nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego oraz ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

Art. 28. 1. Wyłączenie nieruchomości z Zasobu i zwrot nieruchomości następuje protokołem zdawczo-odbiorczym zawierającym informacje, o których mowa w art. 22 ust. 1.

2. Protokół stanowi podstawę do ustanowienia prawa do dysponowania nieruchomością na podstawie przepisów działu II ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 oraz z 2017 r. poz. 624 i 1820).

3. Prezes KZN przekazuje protokół zdawczo-odbiorczy wraz z dokumentami określonymi w spisie dokumentów dotyczących nieruchomości, o którym mowa w art. 22 ust. 3 pkt 3.

4. Zwrot nieruchomości następuje z dniem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego przez Prezesa KZN i organ, który wystąpił z wnioskiem. Z dniem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego Skarb Państwa przekazuje nieruchomość właściwemu organowi.

Art. 29. 1. Prezes KZN może nabywać nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, jeżeli wymaga tego realizacja zadań określonych w ustawie.

2. Nabycie nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, następuje po cenie rynkowej, uwzględniając wartość obciążeń nieruchomości.

Art. 30. Jednostki samorządu terytorialnego, państwowe osoby prawne, spółki Skarbu Państwa, w przypadku uznania, że nieruchomość nie jest niezbędna do realizacji ich zadań, mogą przekazywać na rzecz KZN, na własność Skarbu Państwa, nieruchomości.

Rozdział 3

Organy Krajowego Zasobu Nieruchomości

Art. 31. 1. Organami KZN są Rada Nadzorcza KZN, zwana dalej „Radą Nadzorczą”, oraz Prezes KZN.

2. Obsługę Rady Nadzorczej i Prezesa KZN zapewnia Biuro KZN, zwane dalej „Biurem”.

3. Nadzór nad działalnością KZN sprawuje minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

4. W ramach nadzoru nad działalnością KZN minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa jest uprawniony w szczególności do żądania:

- 1) udostępnienia przez KZN dokumentów związanych z działalnością KZN, w tym gospodarowaniem Zasobem, lub ich kopii;
- 2) przekazania wszelkich informacji i wyjaśnień dotyczących działalności Prezesa KZN i Rady Nadzorczej oraz pracowników Biura.

5. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, przedstawiając żądanie, o którym mowa w ust. 4, wskazuje termin jego wykonania, nie krótszy niż 14 dni od dnia otrzymania żądania.

6. Niezrealizowanie żądania w terminie, o którym mowa w ust. 5, stanowi podstawę odwołania Prezesa KZN.

Art. 32. 1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.

2. W skład Rady Nadzorczej wchodzi:

- 1) pięciu przedstawicieli ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
- 2) przedstawiciel ministra właściwego do spraw finansów publicznych;
- 3) przedstawiciel ministra właściwego do spraw rozwoju wsi;
- 4) przedstawiciel ministra właściwego do spraw środowiska;
- 5) przedstawiciel Ministra Obrony Narodowej.

3. Do kandydatów na członków Rady Nadzorczej stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. poz. 2259 oraz z 2017 r. poz. 624).

4. Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

5. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje członków Rady Nadzorczej, o których mowa w ust. 2 pkt 2–5, na wniosek odpowiednio ministra właściwego do spraw finansów publicznych, ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, ministra właściwego do spraw środowiska lub Ministra Obrony Narodowej.

6. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa odwołuje członka Rady Nadzorczej na wniosek:

- 1) tego członka;
- 2) reprezentowanego ministra;
- 3) przewodniczącego Rady Nadzorczej, zaopiniowany przez reprezentowanego ministra;
- 4) z własnej inicjatywy, o ile dotyczy to osób, o których mowa w ust. 2 pkt 1.

7. Przewodniczącego Rady Nadzorczej wyznacza minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa spośród członków Rady Nadzorczej.

8. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej za udział w jej pracach, mając na względzie zapewnienie proporcjonalności wysokości tego wynagrodzenia do zakresu i charakteru powierzonych obowiązków oraz efektywność prac Rady Nadzorczej, z uwzględnieniem przepisów o wynagrodzeniu członków rad nadzorczych spółek Skarbu Państwa.

9. Członkom Rady Nadzorczej zamieszkałym poza miejscowością, w której odbywa się posiedzenie, i biorącym udział w posiedzeniu przysługuje prawo do zwrotu kosztów podróży i noclegów na warunkach określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 77⁵ § 2 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2016 r. poz. 1666, 2138 i 2255 oraz z 2017 r. poz. 60 i 962).

10. Członkowie Rady Nadzorczej pobierają wynagrodzenie na zasadach określonych przepisami art. 8 pkt 8 ustawy z dnia 3 marca 2000 r. o wynagradzaniu osób kierujących niektórymi podmiotami prawnymi (Dz. U. z 2017 r. poz. 1222), z tym że wysokość wynagrodzenia ustala minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w wysokości nie wyższej niż 1/3 przewidzianej w ustawie.

Art. 33. 1. Do zadań Rady Nadzorczej należy:

- 1) zatwierdzanie, raz na 5 lat, wieloletniej strategii działania KZN, przedstawionej przez Prezesa KZN;
- 2) opiniowanie projektu rocznego planu finansowego KZN oraz kwartalnych sprawozdań z realizacji planu finansowego KZN i rocznego sprawozdania finansowego KZN;
- 3) zatwierdzanie przedstawionego przez Prezesa KZN programu gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu oraz dokonywanie zmian w tym programie;
- 4) zatwierdzanie kwartalnych sprawozdań z wykonanych czynności kontrolnych;
- 5) wyrażanie zgody na zbycie nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu, gdy jej wartość nie przekracza 4 000 000 zł, z zastrzeżeniem art. 53 ust. 2;
- 6) opiniowanie wniosków Prezesa KZN kierowanych do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w sprawach, o których mowa w art. 35;
- 7) zatwierdzanie wniosków Prezesa KZN w sprawach:
 - a) zaciągania kredytów i pożyczek, gdy ich wartość nie przekracza 4 000 000 zł,
 - b) dokonania czynności prawnej, której przedmiotem jest nieruchomość wchodząca w skład Zasobu, w przypadku gdy wartość tej nieruchomości nie przekracza 4 000 000 zł,
 - c) wykorzystania mienia KZN, a także nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, do ustanawiania zabezpieczeń zaciągniętych zobowiązań finansowych,

w szczególności ustanowienia hipoteki na nieruchomości, gdy jego wartość nie przekracza 4 000 000 zł;

- 8) ustalanie zasad wynagradzania Prezesa KZN i pracowników Biura;
- 9) sprawowanie nadzoru nad działalnością KZN;
- 10) udzielanie Prezesowi KZN wytycznych dotyczących działalności KZN, w tym gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu;
- 11) uczestnictwo w procedurze wyboru Prezesa KZN na zasadach określonych w ustawie;
- 12) dokonywanie wyboru firmy audytorskiej do badania rocznego sprawozdania finansowego KZN.

2. Program gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, oraz jego zmiany, zamieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej KZN.

Art. 34. 1. Rada Nadzorcza uchyla decyzje Prezesa KZN niezgodne z przepisami prawa, statutem KZN lub wieloletnią strategią działania KZN, o której mowa w art. 38 ust. 1 pkt 5.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do decyzji w sprawach administracyjnych kar pieniężnych.

Art. 35. Pisemnej zgody ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wymaga:

- 1) zaciągnięcie kredytów i pożyczek przez KZN, gdy ich wartość przekracza 4 000 000 zł;
- 2) dokonanie czynności prawnej przez KZN, której przedmiotem jest nieruchomość wchodząca w skład Zasobu, w przypadku gdy wartość tej nieruchomości przekracza 4 000 000 zł;
- 3) wykorzystanie mienia KZN, a także nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, do ustanawiania zabezpieczeń zaciągniętych zobowiązań finansowych, w szczególności ustanowienia hipoteki na nieruchomości, gdy jego wartość przekracza 4 000 000 zł;
- 4) nabywanie nieruchomości przez KZN na rzecz Skarbu Państwa w drodze umów cywilnoprawnych;
- 5) nabywanie nieruchomości na własność KZN z przeznaczeniem na siedzibę KZN;
- 6) tworzenie spółek celowych, o których mowa w art. 7, przystępowanie oraz wnoszenie do nich kapitału lub nieruchomości wchodzących w skład Zasobu.

Art. 36. 1. Prezesa KZN powołuje, na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa,

zaopiniowany przez Radę Nadzorczą, Prezes Rady Ministrów spośród osób wyłonionych w drodze otwartego i konkurencyjnego naboru.

2. Powołanie, o którym mowa w ust. 1, stanowi nawiązanie stosunku pracy na podstawie powołania w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy.

3. Prezesa KZN odwołuje Prezes Rady Ministrów.

4. Prezes Rady Ministrów może odwołać Prezesa KZN w razie:

- 1) negatywnej opinii Rady Nadzorczej do projektu rocznego planu finansowego KZN;
- 2) odmowy zatwierdzenia projektu rocznego planu finansowego KZN;
- 3) odmowy zatwierdzenia kwartalnego lub rocznego sprawozdania z realizacji planu finansowego KZN.

5. W przypadku odwołania Prezesa KZN albo rezygnacji Prezesa KZN z pełnienia funkcji minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powierza kierowanie KZN jednemu z zastępców Prezesa KZN.

Art. 37. 1. Stanowisko Prezesa KZN może zajmować osoba, która:

- 1) posiada tytuł zawodowy magistra lub równorzędny;
- 2) jest obywatelem polskim;
- 3) korzysta z pełni praw publicznych;
- 4) nie była skazana prawomocnym wyrokiem za umyślne przestępstwo lub umyślne przestępstwo skarbowe;
- 5) posiada kompetencje kierownicze;
- 6) posiada co najmniej 6-letni staż pracy, w tym co najmniej 3-letni staż pracy na stanowisku kierowniczym;
- 7) posiada wykształcenie i wiedzę z zakresu spraw należących do właściwości KZN.

2. Informację o naborze na stanowisko Prezesa KZN ogłasza się przez umieszczenie ogłoszenia w miejscu powszechnie dostępnym w siedzibie KZN oraz w Biuletynie Informacji Publicznej KZN i Biuletynie Informacji Publicznej Kancelarii Prezesa Rady Ministrów.

3. Informacja, o której mowa w ust. 2, zawiera:

- 1) nazwę i adres KZN;
- 2) określenie stanowiska, na które jest prowadzony nabór;
- 3) wymagania związane ze stanowiskiem wynikające z przepisów prawa;
- 4) zakres zadań wykonywanych na stanowisku;
- 5) wskazanie wymaganych dokumentów;

- 6) termin i miejsce składania dokumentów;
- 7) informację o sposobach oceny kandydatów.

4. Termin, o którym mowa w ust. 3 pkt 6, nie może być krótszy niż 10 dni od dnia opublikowania ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej Kancelarii Prezesa Rady Ministrów.

5. Nabór na stanowisko Prezesa KZN przeprowadza Rada Nadzorcza. W toku naboru ocenia się doświadczenie zawodowe kandydata, wiedzę niezbędną do wykonywania zadań na stanowisku, na które jest przeprowadzany nabór, oraz kompetencje kierownicze.

6. Ocena wiedzy i kompetencji kierowniczych, o których mowa w ust. 5, może być dokonana na zlecenie Rady Nadzorczej przez osobę niebędącą członkiem Rady Nadzorczej, która posiada odpowiednie kwalifikacje do dokonania tej oceny.

7. Członek Rady Nadzorczej oraz osoba, o której mowa w ust. 6, mają obowiązek zachowania w tajemnicy informacji dotyczących osób ubiegających się o stanowisko, uzyskanych w trakcie naboru.

8. W toku naboru Rada Nadzorcza wyłania nie więcej niż 3 kandydatów, których przedstawia ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w celu dokonania przez ministra wyboru jednego kandydata i wskazania go we wniosku, o którym mowa w art. 36 ust. 1.

9. Z przeprowadzonego naboru Rada Nadzorcza sporządza protokół zawierający:

- 1) określenie stanowiska, na które był prowadzony nabór, oraz liczbę kandydatów;
- 2) imiona, nazwiska i adresy nie więcej niż 3 najlepszych kandydatów uszeregowanych według poziomu spełniania przez nich wymagań określonych w informacji o naborze;
- 3) informację o sposobach oceny kandydatów;
- 4) uzasadnienie dokonanego wyboru albo powody niewyłonienia kandydata.

10. Informację o wyniku naboru ogłasza się niezwłocznie przez umieszczenie informacji w miejscu powszechnie dostępnym w siedzibie KZN oraz w Biuletynie Informacji Publicznej KZN i Biuletynie Informacji Publicznej Kancelarii Prezesa Rady Ministrów.

11. Informacja, o której mowa w ust. 10, zawiera:

- 1) nazwę i adres KZN;
- 2) określenie stanowiska, na które był prowadzony nabór;
- 3) imiona i nazwiska wybranych kandydatów oraz ich miejsca zamieszkania w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459, 933 i 1132) albo informację o niewyłonieniu kandydata.

12. Umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Kancelarii Prezesa Rady Ministrów informacji o naborze oraz o wyniku naboru jest bezpłatne.

13. Do Prezesa KZN stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ograniczeniu prowadzenia działalności gospodarczej przez osoby pełniące funkcje publiczne (Dz. U. z 2006 r. poz. 1584, z późn. zm.⁷⁾) dotyczące pracowników agencji państwowych zajmujących stanowiska prezesa, wiceprezesa, dyrektora zespołu, dyrektora oddziału terenowego i jego zastępcy lub stanowiska równorzędne.

14. Funkcji Prezesa KZN nie można łączyć z zatrudnieniem w administracji rządowej albo samorządowej, a także z mandatem posła, senatora albo radnego jednostki samorządu terytorialnego.

Art. 38. 1. Do zadań Prezesa KZN należy:

- 1) podejmowanie czynności w zakresie gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu;
- 2) nabywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa;
- 3) podejmowanie czynności w zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność KZN;
- 4) opracowywanie i przedstawianie do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej programu gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu;
- 5) opracowywanie i przedstawianie do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej projektów wieloletnich strategii działania KZN;
- 6) przedstawianie ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do zaopiniowania dokumentów celem ich zatwierdzenia;
- 7) opracowywanie i przedstawianie do zaopiniowania Radzie Nadzorczej projektów rocznych planów finansowych KZN i rocznego sprawozdania finansowego KZN;
- 8) opracowywanie i przedstawianie do zaopiniowania Radzie Nadzorczej kwartalnych sprawozdań z realizacji planu finansowego KZN;
- 9) składanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia wniosków w sprawach:
 - a) zaciągania kredytów i pożyczek, gdy ich wartość nie przekracza 4 000 000 zł,

⁷⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2008 r. poz. 1458, z 2009 r. poz. 1375, z 2010 r. poz. 1228, z 2015 r. poz. 1635, z 2016 r. poz. 1202, 1948, 2074, 2103, 2260 i 2261 oraz z 2017 r. poz. 730.

- b) dokonania czynności prawnej, której przedmiotem jest nieruchomości wchodząca w skład Zasobu, w przypadku gdy wartość tej nieruchomości nie przekracza 4 000 000 zł,
 - c) wykorzystania mienia KZN, a także nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, do ustanawiania zabezpieczeń zaciągniętych zobowiązań finansowych, w szczególności ustanowienia hipoteki na nieruchomości, gdy jego wartość nie przekracza 4 000 000 zł;
- 10) składanie Radzie Nadzorczej do zaopiniowania wniosków, o których mowa w art. 35, kierowanych do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
 - 11) gospodarowanie środkami KZN, w tym środkami z działalności w zakresie gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, z zastrzeżeniem uprawnień Rady Nadzorczej oraz ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
 - 12) kontrolowanie wykorzystania nieruchomości, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste w przetargu, o którym mowa w art. 53 ust. 1, oraz nieruchomości zbytych w drodze przetargu;
 - 13) podejmowanie czynności w zakresie opracowywania analiz i ocen efektywności funkcjonowania KZN;
 - 14) podejmowanie czynności w zakresie prowadzenia, we współpracy z instytucjami naukowymi nadzorowanymi przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, działań analitycznych i popularyzujących innowacyjne rozwiązania w zakresie mieszkalnictwa, gospodarki nieruchomościami, budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz rewitalizacji, w tym również na zlecenie ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
 - 15) kierowanie wniosków w sprawach dotyczących rozstrzygnięć, o których mowa w art. 13 ust. 1 i w art. 27 ust. 2;
 - 16) przedstawianie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia kwartalnych sprawozdań z wykonanych czynności kontrolnych nie później niż po upływie 45 dni po kwartale, którego dotyczy sprawozdanie;

- 17) przedstawianie ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa kwartalnych sprawozdań z wykonanych czynności kontrolnych, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą, nie później niż po upływie 60 dni po kwartale, którego dotyczy sprawozdanie;
- 18) zamieszczanie w Biuletynie Informacji Publicznej KZN informacji o:
 - a) nabyciu i zbyciu nieruchomości wchodzących w skład Zasobu,
 - b) oddaniu nieruchomości wchodzących w skład Zasobu w użytkowanie wieczyste w trybie art. 53 ust. 1,
 - c) zawarciu pierwszej umowy najmu o czynszu normowanym, dla danej inwestycji mieszkaniowej, i związanym z tym dniem upływu 15 i 30 lat od dnia zawarcia takiej umowy;
- 19) określanie i przedstawienie Prezesowi Urzędu Komunikacji Elektronicznej warunków zapewnienia dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, oraz umieszczania na nieruchomości obiektów i urządzeń, o którym mowa w art. 33 ust. 1 tej ustawy.

2. Prezes KZN udostępnia Radzie Nadzorczej, na jej żądanie, dokumenty i materiały dotyczące jego działalności oraz działalności KZN, w tym gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu.

3. Dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5, przedstawiane są ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do zaopiniowania w ciągu 7 dni od dnia zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przedstawia opinię w ciągu 21 dni od dnia otrzymania dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

5. W przypadku negatywnej opinii ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, Prezes KZN ponownie opracowuje dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5. Przepis ust. 3 i 4 stosuje się.

Art. 39. 1. Prezes KZN reprezentuje KZN na zewnątrz.

2. Prezes KZN działa przy pomocy zastępców Prezesa KZN w liczbie nie większej niż dwóch. Zastępców Prezesa KZN powołuje i odwołuje minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

3. Powołanie, o którym mowa w ust. 2, stanowi nawiązanie stosunku pracy na podstawie powołania w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy.

Art. 40. 1. Czynności prawnych w zakresie praw i obowiązków majątkowych KZN, w tym praw i obowiązków majątkowych wynikających z gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, dokonuje Prezes KZN samodzielnie albo dwóch pełnomocników powołanych przez Prezesa KZN, działających łącznie, z zastrzeżeniem kompetencji Rady Nadzorczej oraz ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

2. Czynności prawne dotyczące nieruchomości wchodzących w skład Zasobu dokonane niezgodnie z przepisami ustawy są nieważne z mocy ustawy.

Art. 41. 1. Prezes KZN kieruje pracą Biura przy pomocy dyrektora Biura.

2. Prezes KZN nadaje regulamin Biura określający sposób jego działania.

3. Dyrektora Biura powołuje i odwołuje Prezes KZN.

4. Powołanie, o którym mowa w ust. 3, stanowi nawiązanie stosunku pracy na podstawie powołania w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy.

5. Prezes KZN dokonuje czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w stosunku do pracowników Biura.

Art. 42. 1. Nabór kandydatów do zatrudnienia na wolne stanowiska pracy w Biurze jest otwarty i konkurencyjny.

2. Ogłoszenie o naborze kandydatów do zatrudnienia w Biurze zamieszcza się w miejscu powszechnie dostępnym w siedzibie KZN oraz w Biuletynie Informacji Publicznej KZN. Ogłoszenie o naborze powinno zawierać:

- 1) nazwę i adres Biura;
- 2) określenie stanowiska pracy;
- 3) wymagania związane ze stanowiskiem pracy zgodnie z opisem danego stanowiska, ze wskazaniem wymagań:
 - a) niezbędnych i koniecznych do podjęcia pracy na danym stanowisku pracy,
 - b) dodatkowych pozwalających na optymalne wykonywanie zadań na danym stanowisku pracy;
- 4) zakres zadań wykonywanych na stanowisku pracy;
- 5) informację o warunkach pracy na danym stanowisku pracy;
- 6) wskazanie wymaganych dokumentów;

7) termin i miejsce składania dokumentów.

3. Informacje o kandydatach, którzy złożyli dokumenty w naborze, stanowią informację publiczną w zakresie objętym wymaganiami określonymi w ogłoszeniu o naborze.

4. Termin składania dokumentów, określony w ogłoszeniu o naborze, nie może być krótszy niż 14 dni od dnia opublikowania tego ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej KZN.

5. Po upływie terminu składania dokumentów, określonego w ogłoszeniu o naborze, niezwłocznie ogłasza się listę kandydatów, którzy spełniają wymagania formalne określone w ogłoszeniu o naborze, przez umieszczenie listy w miejscu powszechnie dostępnym w siedzibie KZN oraz publikację listy w Biuletynie Informacji Publicznej KZN.

6. Lista, o której mowa w ust. 5, zawiera imiona i nazwiska kandydatów oraz ich miejsca zamieszkania w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

7. Z przeprowadzonego naboru kandydatów do zatrudnienia na wolne stanowiska pracy w Biurze sporządza się protokół.

8. Protokół, o którym mowa w ust. 7, zawiera w szczególności:

- 1) określenie stanowiska pracy, na które był prowadzony nabór, liczbę kandydatów oraz imiona, nazwiska i adresy nie więcej niż 5 najlepszych kandydatów uszeregowanych według poziomu spełniania przez nich wymagań określonych w ogłoszeniu o naborze;
- 2) informację o zastosowanych metodach i technikach naboru;
- 3) uzasadnienie dokonanego wyboru.

9. Informację o wyniku naboru ogłasza się w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy o pracę z wybranym kandydatem albo od dnia zakończenia naboru, w przypadku gdy nie doszło do podpisania umowy o pracę z żadnym kandydatem.

10. Informację, o której mowa w ust. 9, ogłasza się w miejscu powszechnie dostępnym w siedzibie KZN oraz w Biuletynie Informacji Publicznej KZN.

11. Informacja, o której mowa w ust. 9, zawiera:

- 1) nazwę i adres Biura;
- 2) określenie stanowiska pracy, na które był przeprowadzany nabór;
- 3) imię, nazwisko i miejsce zamieszkania kandydata w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny;
- 4) uzasadnienie dokonanego wyboru albo uzasadnienie niedokonania wyboru żadnego kandydata.

12. Jeżeli stosunek pracy osoby wyłonionej w drodze naboru ustał w ciągu 3 miesięcy od dnia nawiązania stosunku pracy, można zatrudnić na tym samym stanowisku kolejną osobę spośród najlepszych kandydatów wymienionych w protokole tego naboru. Przepisy ust. 9–11 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 4

Gospodarka finansowa KZN

Art. 43. 1. KZN prowadzi samodzielną gospodarkę finansową na podstawie rocznego planu finansowego sporządzanego, zgodnie z niniejszą ustawą oraz z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, na okres roku obrotowego i dwa kolejne lata. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

2. KZN wyodrębnia w planie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) przychody z prowadzonej działalności;
- 2) dotacje z budżetu państwa;
- 3) koszty, w szczególności:
 - a) wynagrodzenia i składki od nich naliczane,
 - b) płatności odsetkowe wynikające z zaciągniętych zobowiązań,
 - c) zakup towarów i usług;
- 4) środki na wydatki majątkowe;
- 5) stan należności i zobowiązań na początek i koniec roku;
- 6) stan środków pieniężnych na początek i koniec roku;
- 7) wartość planowanych inwestycji dotyczących realizacji uzbrojenia technicznego.

3. W planie, o którym mowa w ust. 1, KZN wyodrębnia plan finansowy Zasobu, wskazujący w szczególności:

- 1) przychody z działalności w zakresie gospodarowania Zasobem;
- 2) koszty w zakresie gospodarowania Zasobem;
- 3) informacje o nieruchomościach planowanych do przekazania przez właściwe organy do Zasobu, z uwzględnieniem ich powierzchni i liczby, a także danych dotyczących wartości ewentualnych zobowiązań;
- 4) wartość nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, z uwzględnieniem ich powierzchni i liczby.

4. Prezes KZN sporządza plan finansowy w układzie zadaniowym na rok budżetowy i dwa kolejne lata.

Art. 44. 1. Prezes KZN opracowuje projekt rocznego planu finansowego KZN i przekazuje go do zaopiniowania Radzie Nadzorczej.

2. Prezes KZN, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej, w trybie określonym dla prac nad projektem ustawy budżetowej, przekazuje ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do zatwierdzenia projekt rocznego planu finansowego KZN, z uwzględnieniem terminów określanych przez ministra właściwego do spraw budżetu dla przedłożenia materiałów do projektu ustawy budżetowej.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zatwierdza projekt rocznego planu finansowego KZN i przekazuje go ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych w trybie i terminach określonych w przepisach dotyczących prac nad projektem ustawy budżetowej.

4. Zmian rocznego planu finansowego KZN dokonuje się w trybie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zatwierdza zmiany rocznego planu finansowego KZN.

Art. 45. 1. Roczne sprawozdanie finansowe KZN opracowane przez Prezesa KZN podlega badaniu przez firmę audytorską, zgodnie z wymogami przeprowadzania badań określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047, z późn. zm.⁸⁾) i w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. poz. 1089).

2. Prezes KZN przedstawia ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do zatwierdzenia:

- 1) kwartalne sprawozdania z realizacji planu finansowego KZN opracowane przez Prezesa KZN wraz z opinią Rady Nadzorczej – w terminie do końca miesiąca następującego po kwartale, którego dotyczy sprawozdanie;
- 2) roczne sprawozdanie finansowe KZN opracowane przez Prezesa KZN wraz ze sprawozdaniem z badania sporządzonym przez firmę audytorską i opinią Rady Nadzorczej – w terminie do dnia 30 czerwca roku następującego po roku, którego dotyczy sprawozdanie.

⁸⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 2255 oraz z 2017 r. poz. 61, 245, 791 i 1089.

Art. 46. 1. Przychodami KZN są:

- 1) dotacje celowe z budżetu państwa, określone corocznie w ustawie budżetowej, przeznaczone na realizację określonych w ustawie zadań KZN;
- 2) dotacje podmiotowe z budżetu państwa przeznaczone na dofinansowanie bieżącej działalności KZN;
- 3) przychody z działalności w zakresie gospodarowania nieruchomościami przekazanymi KZN;
- 4) przychody z tytułu odsetek od wolnych środków przekazanych w depozyt zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych;
- 5) środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej oraz środki pochodzące ze źródeł zagranicznych, niepodlegające zwrotowi, inne niż środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej;
- 6) dobrowolne wpłaty, zapisy i darowizny;
- 7) przychody ze sprzedaży mienia własnego KZN;
- 8) inne przychody z działalności KZN, w tym związane z karami umownymi.

2. Przychodami z działalności w zakresie gospodarowania Zasobem są:

- 1) przychody z tytułu odpłatnego przekazania na cele mieszkaniowe nieruchomości, z przeznaczeniem na realizację inwestycji mieszkaniowych;
- 2) inne przychody z działalności w zakresie gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu oraz nieruchomościami nabytymi do Zasobu przez KZN na rzecz Skarbu Państwa.

Art. 47. KZN może zaciągać kredyty i pożyczki.

Art. 48. 1. KZN tworzy następujące fundusze:

- 1) fundusz statutowy;
- 2) fundusz zasobowy;
- 3) fundusz rezerwowy.

2. Fundusz statutowy odzwierciedla wartość netto środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz innych składników aktywów, stanowiących wyposażenie KZN na dzień rozpoczęcia przez niego działalności.

3. Fundusz zasobowy odzwierciedla wartość nieruchomości, o których mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2, powierzonych KZN przez Skarb Państwa i przekazanych w trybie określonym

w ustawie, oraz nieruchomości nabytych przez KZN na rzecz Skarbu Państwa, a także innych aktywów z działalności w zakresie gospodarowania Zasobem.

4. Fundusz zasobowy ulega:

- 1) zwiększeniu o:
 - a) skutki aktualizacji wartości aktywów znajdujących odzwierciedlenie w funduszu zasobowym,
 - b) wartość inwestycji i zakupów środków trwałych sfinansowanych z dotacji z budżetu państwa,
 - c) wartość rozwiązanych odpisów z tytułu trwałej utraty wartości składników mienia, w stosunku do którego KZN wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa, w przypadku ustania przyczyny, dla której ich dokonano;
- 2) zmniejszeniu o:
 - a) wartość mienia, w stosunku do którego KZN wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa, sprzedanego, zlikwidowanego albo przekazanego, w tym nieodpłatnie, przez KZN,
 - b) skutki aktualizacji wartości aktywów znajdujących odzwierciedlenie w funduszu zasobowym,
 - c) umorzenia składników majątkowych zaliczonych do aktywów trwałych, w stosunku do których KZN wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa,
 - d) wartość odpisów z tytułu trwałej utraty wartości składników mienia, w stosunku do którego KZN wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa.

5. Fundusz rezerwowy:

- 1) zwiększa się o wartość zysku netto KZN;
- 2) zmniejsza się o wartość straty netto KZN.

6. Decyzję w sprawie podziału wyniku finansowego KZN za rok obrotowy, po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, podejmuje, po przedstawieniu propozycji przez Prezesa KZN, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 49. 1. Środki KZN przeznacza się na:

- 1) realizację zadań, o których mowa w art. 5, w szczególności:
 - a) nabywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa,
 - b) podnoszenie walorów gospodarczych nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, w tym podejmowanie działań, których wynikiem będzie przygotowanie nieruchomości do zabudowy, w szczególności przez podział nieruchomości adekwatny do jej przyszłej funkcji lub realizację uzbrojenia technicznego,
 - c) pokrycie kosztów realizacji uzbrojenia technicznego nieruchomości przekazanych do KZN lub nabytych przez KZN na rzecz Skarbu Państwa,
 - d) finansowanie lub współfinansowanie realizacji uzbrojenia technicznego służącego nieruchomościom wykorzystywanym pod budownictwo socjalne lub społeczne budownictwo czynszowe,
 - e) dofinansowanie Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2017 r. poz. 650), oraz Funduszu Termomodernizacji i Remontów, o którym mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130);
- 2) pokrycie kosztów funkcjonowania KZN.

2. Przeznaczając środki KZN na finansowanie lub współfinansowanie realizacji uzbrojenia technicznego służącego nieruchomościom wykorzystywanym pod budownictwo socjalne lub społeczne budownictwo czynszowe uwzględnia się przyczynienie się tej realizacji do istotnego, na danym obszarze, zwiększenia ilości mieszkań socjalnych lub realizowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego, lub do istotnego zmniejszenia się ilości mieszkań socjalnych lub realizowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego o poziomie wyposażenia nieodpowiadającym warunkom technicznym dla pomieszczeń mieszkalnych, przyczynienie się do zwiększenia efektywności realizacji programów rewitalizacji w danej gminie, a także występujące na danym obszarze istotne trudności w uzyskaniu mieszkania socjalnego, w szczególności sytuację, gdy prognozowany czas oczekiwania na mieszkanie socjalne przekracza 5 lat.

3. KZN może nabyć nieruchomość na swoją własność wyłącznie w celu jej wykorzystywania na siedzibę KZN. Nabycie nieruchomości wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

4. Przekazanie przez KZN kapitału do spółki celowej, utworzonej zgodnie z art. 7, może nastąpić, o ile taka możliwość wynika z planu finansowego lub jest zgodna z tym planem:

- 1) w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej, w wyniku której powstaną lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym lokale socjalne;
- 2) w celu realizacji działań rewitalizacyjnych;
- 3) na cele związane z realizacją inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych;
- 4) w celu umożliwienia realizacji miejscowego planu odbudowy, o którym mowa w ustawie z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. z 2016 r. poz. 1067);
- 5) w celu finansowania lub współfinansowania realizacji uzbrojenia technicznego, w tym uzbrojenia technicznego służącego nieruchomościom wykorzystywanym pod budownictwo socjalne lub społeczne budownictwo czynszowe.

Art. 50. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy sposób prowadzenia gospodarki finansowej KZN oraz gospodarki finansowej Zasobu, w tym:

- 1) sposób i tryb sporządzania planów finansowych,
- 2) sposób realizacji planów finansowych oraz zaciągania zobowiązań,
- 3) sposób gospodarowania środkami finansowymi

– uwzględniając w szczególności odrębność funkcjonowania gospodarki finansowej KZN oraz gospodarki finansowej Zasobu oraz mając na względzie potrzebę zapewnienia przestrzegania zasad celowego i oszczędnego dokonywania wydatków oraz ładu finansów publicznych, przejrzystości przepływów finansowych, a także zapewnienia informacji o planowanych efektach działań podejmowanych przez KZN.

Rozdział 5

Gospodarowanie nieruchomościami

Art. 51. 1. Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu mogą być przedmiotem:

- 1) umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste;
- 2) sprzedaży;
- 3) nieodpłatnego przekazania jednostce samorządu terytorialnego lub wniesienia, jako aportu, do spółki celowej z udziałem jednostki samorządu terytorialnego;

- 4) zamiany nieruchomości, także na nieruchomość budynkową lub lokalową;
- 5) zamiany nieruchomości w miejsce odszkodowania, o którym mowa w przepisach o gospodarowaniu nieruchomościami, przepisach ustaw, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 5 lit. e, oraz ustawach stanowiących podstawę do wydania aktu prawa miejscowego, o którym mowa w lit. b, przysługującego od Skarbu Państwa, w przypadku:
 - a) wywłaszczeń,
 - b) wejścia w życie przepisów, w tym przepisów prawa miejscowego, wskutek których korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

2. Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi.

3. Udzielanie wsparcia finansowego ze środków KZN, w tym wnoszenie mienia Zasobu do spółek, o których mowa w art. 7, możliwe jest, o ile przyczynia się to do istotnego na danym obszarze zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli, zwiększenia ilości mieszkań socjalnych lub realizowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego i jest to zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, z zachowaniem szczególnej staranności.

4. Gospodarowanie nieruchomościami Zasobu oraz dysponowanie środkami finansowymi Zasobu powinno odbywać się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, z zachowaniem szczególnej dbałości i staranności o majątek Skarbu Państwa, i ma przyczyniać się do istotnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli.

Art. 52. 1. Nieodpłatne przekazanie nieruchomości jednostce samorządu terytorialnego lub wniesienie jej jako aportu do spółki celowej, utworzonej zgodnie z art. 7, może nastąpić:

- 1) w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej, w wyniku której powstaną lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym lokale socjalne;
- 2) w przypadku nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji lub w jego sąsiedztwie – w celu realizacji działań rewitalizacyjnych;
- 3) na cele związane z realizacją inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych;
- 4) w celu umożliwienia realizacji miejscowego planu odbudowy, o którym mowa w ustawie z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu;

- 5) jeżeli są przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, zakładania lub rozszerzania cmentarzy komunalnych albo jeżeli położony jest na nich cmentarz;
- 6) jeżeli są przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi gminne, powiatowe i wojewódzkie oraz zajęte na te cele.

2. Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu mogą być również przedmiotem umowy o nieodpłatnym przekazaniu nieruchomości jednostce samorządu terytorialnego lub związkowi jednostek samorządu terytorialnego w celu realizacji na tej nieruchomości:

- 1) przedsięwzięcia mającego na celu utworzenie mieszkań chronionych, noclegowni, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalni;
- 2) obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej, rozumianej jako obiekty budowlane służące realizacji celów publicznych w zakresie pomocy społecznej, edukacji i wychowania, kultury, zdrowia i sportu oraz tereny zieleni publicznej – wraz z terenami, obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, zawarcie umowy następuje na wniosek właściwej miejscowo jednostki samorządu terytorialnego.

4. W przypadkach, o których mowa w ust. 2, zawarcie umowy następuje na wniosek właściwej miejscowo jednostki samorządu terytorialnego lub związku jednostek samorządu terytorialnego.

5. Umowa o nieodpłatnym przekazaniu określa w szczególności:

- 1) strony umowy;
- 2) przedmiot umowy, w tym cel wykorzystania nieruchomości;
- 3) warunki wykorzystania nieruchomości;
- 4) prawa i obowiązki stron umowy;
- 5) kary umowne za wykorzystanie nieruchomości niezgodnie z celem, na jaki została przekazana, lub za naruszenie warunków wskazanych w umowie;
- 6) warunki odstąpienia od umowy.

6. Umowa wniesienia nieruchomości jako aportu do spółki celowej z udziałem jednostki samorządu terytorialnego określa w szczególności:

- 1) strony umowy;
- 2) cel spółki;
- 3) czas trwania spółki;
- 4) przedmiot umowy, w tym cel wykorzystania nieruchomości;
- 5) warunki wykorzystania nieruchomości;
- 6) prawa i obowiązki stron umowy;
- 7) skutki rozwiązania spółki, w szczególności dotyczące nieruchomości wniesionych do niej aportem;
- 8) ilość oraz wartość akcji lub udziałów związanych z przekazaniem nieruchomości, jako aportu, do spółki;
- 9) kary umowne za wykorzystanie nieruchomości niezgodnie z celem, na jaki została przekazana, lub za naruszenie warunków wskazanych w umowie;
- 10) warunki odstąpienia od umowy.

Art. 53. 1. Realizując zadanie, o którym mowa w art. 5, Prezes KZN ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej KZN przetarg na zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu, z przeznaczeniem utworzenia na tej nieruchomości mieszkań na wynajem.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, na wniosek Prezesa KZN, może wyrazić zgodę na przeprowadzenie przetargu na sprzedaż nieruchomości, przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wskazano, iż zabudowa taka jest dopuszczalna, i przeznaczonej na realizację na niej mieszkań na wynajem, jeżeli jest to uzasadnione względami społeczno-gospodarczymi.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa rozstrzyga o możliwości przeprowadzenia przetargu na sprzedaż nieruchomości w terminie 60 dni od dnia otrzymania wniosku Prezesa KZN.

4. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, zawiera w szczególności oznaczenie, cenę, wartość i powierzchnię nieruchomości oraz przesłanki uzasadniające sprzedaż nieruchomości.

5. Brak rozstrzygnięcia w terminie, o którym mowa w ust. 3, traktuje się jako brak wyrażenia zgody.

6. KZN może także ogłosić przetarg na zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej albo na sprzedaż nieruchomości gruntowej, wchodzącej w skład Zasobu, której powierzchnia nie przekracza 1500 m² i jest przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną.

7. W przetargu, o którym mowa w ust. 6, może wziąć udział wyłącznie osoba fizyczna:

- 1) która nie posiada lub w przeszłości nie posiadała prawa własności do domu jednorodzinnego, innego mieszkania lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jej udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden samodzielny lokal mieszkalny;
- 2) której członek gospodarstwa domowego nie posiada lub w przeszłości nie posiadał prawa własności do domu jednorodzinnego, innego mieszkania lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden samodzielny lokal mieszkalny.

8. Przepis ust. 7 nie dotyczy nabywców nieruchomości, będących osobami fizycznymi, spełniających przesłanki określone w art. 56 ust. 3 pkt 11 i 12.

9. KZN w przetargu, o którym mowa w ust. 6, może zastosować kryteria oceny ofert, o których mowa w art. 56 ust. 3 pkt 1–3 i 5–10.

10. Do oferty składanej w przetargu, o którym mowa w ust. 6, uczestnik przetargu dołącza pisemne oświadczenie o spełnieniu warunków, o których mowa w ust. 7–9.

11. Oferty złożone w przetargu, o którym mowa w ust. 6, sprawdzane są pod względem spełnienia wymagań, o których mowa w ust. 10 i art. 61 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 lit. a i b.

12. Jeżeli pierwszy przetarg, o którym mowa w ust. 6, zakończył się wynikiem negatywnym, przepisów ust. 7–11 nie stosuje się do kolejnych przetargów.

13. Do przetargu na zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, o której mowa w ust. 6, stosuje się ust. 3–5 oraz art. 54 ust. 1 pkt 1–5, 8, 10 i pkt 11 lit. a, ust. 2, 4 i 6–9, art. 55, art. 58, art. 59 pkt 1–4, art. 61 ust. 4–9, art. 62 ust. 1 pkt 2–4, 8, 9, 12 i ust. 2.

14. Do przetargu na sprzedaż nieruchomości, o którym mowa w ust. 6, stosuje się ust. 2 w zakresie obowiązku uzyskania zgody ministra, ust. 13, z wyłączeniem art. 54 ust. 1 pkt 10 i pkt 11 lit. a oraz art. 62 ust. 1 pkt 9 i 12.

15. W zakresie nieuregulowanym w ust. 6–14 stosuje się odpowiednio przepisy działu II rozdziału 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem art. 28, art. 37 ust. 2, 3 i 4a, art. 38 i art. 39 oraz przepisów wydanych na podstawie art. 42 tej ustawy.

Art. 54. 1. W ogłoszeniu o przetargu, o którym mowa w art. 53 ust. 1, wskazuje się:

- 1) rodzaj przetargu;
- 2) czas, miejsce i warunki przetargu;
- 3) oznaczenie księgi wieczystej, o ile jest prowadzona dla nieruchomości;
- 4) dane dotyczące nieruchomości;
- 5) cenę nieruchomości;
- 6) wymagania w zakresie lokalnych form architektonicznych, dostępu do obiektów świadczących usługi społeczne, w tym obiektów opieki nad dzieckiem do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek podstawowych usług handlowych, gastronomicznych i innych nieuciążliwych usług dla mieszkańców, podstawowych urządzeń wypoczynku obejmujących urządzone parki lub tereny zieleni, tereny z przeznaczeniem na zabawy dzieci;
- 7) informację o tym, czy inwestycja mieszkaniowa będzie realizowana na podstawie projektu budowlanego opracowanego przez KZN;
- 8) wysokość wadium;
- 9) wymagania w zakresie dostępu do miejsc parkingowych, wind, dostępności dla osób o ograniczonej możliwości poruszania się lub osób niewidomych lub niedowidzących, głuchych lub niedosłyszących, wymagania dotyczące rodzajów materiałów budowlanych i rozwiązań architektonicznych;
- 10) przesłanki rozwiązania umowy użytkowania wieczystego;
- 11) kryteria oceny ofert obejmujące:
 - a) wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
 - b) dodatkowe kryteria oceny ofert,
 - c) wysokość czynszu normowanego,
 - d) kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy najmu, wybrane spośród kryteriów wymienionych w art. 56 ust. 3, które będą miały zastosowanie przy danej inwestycji,
 - e) powierzchnię użytkową mieszkań w budynku wyrażoną w m².

2. Do ogłoszenia dołącza się decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, których stroną jest KZN, a także, o ile są wydane, decyzje o pozwoleniu na budowę.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, do ogłoszenia dołącza się projekty budowlane.

4. Cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

5. Dodatkowe kryteria oceny ofert, o których mowa w ust. 1 pkt 11 lit. b, obejmują:

- 1) zgodność planowanej inwestycji mieszkaniowej z założeniami dotyczącymi gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu określonymi w programie gospodarowania Zasobem, o którym mowa w art. 38 ust. 1 pkt 4;
- 2) dodatkowe ułatwienia dla osób niepełnosprawnych;
- 3) doświadczenie przystępującego do przetargu w realizacji inwestycji mieszkaniowych polegających na budowie domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych;
- 4) dysponowanie przez przystępującego do przetargu zasobami ludzkimi, organizacyjnymi, technicznymi i finansowymi umożliwiającymi realizację inwestycji mieszkaniowej zgodnie z ustawą;
- 5) deklarowany wkład przystępującego do przetargu w zapewnienie nieruchomości dostępu do infrastruktury technicznej i społecznej.

6. Wysokość wadium ustala Prezes KZN w wysokości nie niższej niż 5% ceny wywoławczej i nie wyższej niż 10% tej ceny.

7. Wadium nie podlega zwrotowi:

- 1) jeżeli żaden z uczestników przetargu ustnego nie zgłosi postąpienia ponad cenę wywoławczą albo żaden z uczestników przetargu ofert nie zaoferuje co najmniej ceny wywoławczej;
- 2) uczestnikowi przetargu, który wygrał przetarg i uchylił się od zawarcia umowy.

8. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób i tryb przeprowadzania przetargów dotyczących nieruchomości przeznaczonej na realizację na niej mieszkań na wynajem wchodzących w skład Zasobu, uwzględniając konieczność zapewnienia jawności i jednolitości postępowania, równego dostępu do udziału w przetargu, uzyskania najkorzystniejszego wyniku przetargu.

9. Wydając rozporządzenie, o którym mowa w ust. 8, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ustali:

- 1) terminy i formy wnoszenia wadium i jego zwrotu,
- 2) tryb powoływania i sposób działania komisji przetargowej,
- 3) sposób sporządzania oraz treść protokołu z przeprowadzonego przetargu,
- 4) tryb postępowania w przypadku zaskarżenia przetargu,
- 5) tryb postępowania przy przeprowadzaniu poszczególnych rodzajów przetargów oraz warunki organizowania przetargu ograniczonego

– kierując się zapewnieniem sprawności, efektywności oraz przejrzystości prowadzonych postępowań.

Art. 55. 1. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powołana przez Prezesa KZN.

2. W skład komisji przetargowej wchodzi:

- 1) pracownicy Biura;
- 2) przedstawiciel ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa posiadający kwalifikacje, o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

3. W skład komisji przetargowej wchodzi nie mniej niż 3 osoby, w tym co najmniej jedna osoba posiadająca kwalifikacje, o których mowa w ust. 2 pkt 2.

4. Do każdego przetargu powołuje się odrębną komisję przetargową.

Art. 56. 1. Stosowanie kryteriów pierwszeństwa zawarcia umowy najmu nie narusza prawa wynajmującego do zawierania umów najmu wyłącznie z osobami ubiegającymi się o najem dającymi rękojmię terminowego uiszczenia świadczeń pieniężnych wynikających z zawartych umów najmu.

2. Kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy najmu stosuje się, w przypadku gdy liczba osób fizycznych ubiegających się o zawarcie umowy najmu mieszkania utworzonego w wyniku inwestycji mieszkaniowej realizowanej na nieruchomości przekazanej z Zasobu, zwanych dalej „osobami ubiegającymi się o najem”, będzie przekraczała liczbę mieszkań na wynajem, jakie mają zostać utworzone w ramach tej inwestycji.

3. Kryteriami pierwszeństwa zawarcia umowy najmu są:

- 1) członkowie gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem osiągają względnie niższe dochody;

- 2) członkiem gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem jest co najmniej jedno dziecko legitymujące się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w przepisach ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 2046 oraz z 2017 r. poz. 777 i 935) albo orzeczeniem o umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności;
- 3) członkiem gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem jest co najmniej jedno dziecko;
- 4) żaden członek gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem nie posiada oraz w przeszłości nie posiadał prawa własności do domu jednorodzinnego, innego mieszkania lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden samodzielny lokal mieszkalny;
- 5) osoba ubiegająca się o najem lub członek gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem zmienia miejsce zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki poza miejscem obecnego zamieszkania;
- 6) osoba ubiegająca się o najem lub członek gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem wcześniej złożył wniosek o zawarcie umowy najmu mieszkania w tej samej miejscowości, jednak nie zawarł umowy najmu z powodu większej liczby osób ubiegających się o najem niż liczba dostępnych mieszkań;
- 7) osoba ubiegająca się o najem lub członek gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem ma status repatrianta;
- 8) osoba ubiegająca się o najem ukończyła 65 rok życia;
- 9) osoba ubiegająca się o najem legitymuje się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności określonym w przepisach ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
- 10) osoba ubiegająca się o najem posiada Kartę Polaka, o której mowa w ustawie z dnia 7 września 2007 r. o Karcie Polaka (Dz. U. z 2014 r. poz. 1187, z 2015 r. poz. 1274, z 2016 r. poz. 753 i 2066 oraz z 2017 r. poz. 60 i 858);
- 11) osoba ubiegająca się o najem w przeszłości posiadała prawo własności do domu jednorodzinnego, innego mieszkania lub spółdzielczego własnościowego prawa do

lokalu, lecz wskutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej utraciła ten dom lub mieszkanie;

- 12) osoba ubiegająca się o najem lub członek gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości obejmującej budynek mieszkalny lub budynek o funkcji mieszanej, obejmującej funkcję mieszkaniową, która podlegała lub podlega wywłaszczeniu.

4. Przy określaniu kryteriów pierwszeństwa zawarcia umowy najmu zapewnia się pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu:

- 1) w pierwszej kolejności osobom, o których mowa w ust. 3 pkt 11;
- 2) w drugiej kolejności osobom, o których mowa w ust. 3 pkt 12.

5. Prezes KZN, określając kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy najmu, które będą miały zastosowanie przy danej inwestycji mieszkaniowej, bierze pod uwagę opinię właściwej miejscowo rady gminy, o której mowa w art. 57 ust. 1, o ile została wydana, ograniczenia techniczne oraz uwarunkowania wynikające z lokalizacji inwestycji.

Art. 57. 1. Prezes KZN przed określeniem kryteriów pierwszeństwa zawarcia umowy najmu, które będą miały zastosowanie przy danej inwestycji mieszkaniowej, zwraca się do właściwej miejscowo rady gminy z wnioskiem o wydanie opinii w zakresie potrzeb mieszkaniowych.

2. Rada gminy wydaje opinię, o której mowa w ust. 1, w terminie 60 dni od dnia otrzymania wniosku.

3. Brak wydania opinii w terminie, o którym mowa w ust. 2, nie stanowi przeszkody do określenia przez Prezesa KZN kryteriów pierwszeństwa.

Art. 58. 1. Przedmiotem przetargu, o którym mowa w art. 53 ust. 1 i 2, jest nieruchomość, która spełnia warunki pozwalające na realizację inwestycji mieszkaniowej w sposób racjonalny pod względem technicznym i ekonomicznym, w szczególności:

- 1) jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) posiada dostęp do infrastruktury technicznej umożliwiającej realizację inwestycji mieszkaniowej oraz zapewniającej dogodne użytkowanie mieszkań utworzonych w wyniku realizacji tej inwestycji;

3) cechy strukturalne nieruchomości, w szczególności wielkość i cechy geometryczne, umożliwiają jej wykorzystanie pod zabudowę mieszkaniową.

2. Przedmiotem przetargu, o którym mowa w art. 53 ust. 1 i 2, nie mogą być nieruchomości, których lokalizacja znajduje się:

- 1) na terenach wymagających wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej stanowiących użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb, chyba że gleby tych klas łącznie przekraczają 80% gleb w danej gminie;
- 2) na gruntach wymagających wyłączenia gruntów z produkcji leśnej;
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) na terenach osuwisk oraz terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi;
- 5) na obszarze parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, na obszarze chronionego krajobrazu lub na terenie obszaru Natura 2000;
- 6) w odległości od elektrowni wiatrowej, innej niż mikroinstalacja odnawialnego źródła energii, mniejszej niż dziesięciokrotność całkowitej wysokości tej elektrowni, w rozumieniu przepisów dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych;
- 7) w odległości mniejszej niż bezpieczna odległość od zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 8) na nieruchomości, dla której została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dotycząca inwestycji celu publicznego.

Art. 59. Przed ogłoszeniem przetargu Prezes KZN:

- 1) występuje z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu;
- 2) może wystąpić o wydanie pozwolenia na budowę, jeżeli ułatwi to realizację inwestycji mieszkaniowej;
- 3) podejmuje działania w celu:
 - a) dokonania podziału nieruchomości w sposób adekwatny do jej przyszłej funkcji,
 - b) uzgodnienia zjazdów do drogi publicznej;
- 4) może podejmować działania dotyczące realizacji uzbrojenia technicznego w celu zapewnienia nieruchomości będącej przedmiotem przetargu dostępu do sieci, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 11 lit. a, jeżeli podniesie to walory gospodarcze nieruchomości wchodzących w skład Zasobu i spowoduje wzrost wartości tej nieruchomości o kwotę co najmniej równą nakładom poniesionym na realizację uzbrojenia technicznego;

- 5) dokonuje analiz w zakresie lokalnych form architektonicznych, faktycznego dostępu z danej nieruchomości do obiektów świadczących usługi społeczne, w tym obiektów opieki nad dzieckiem do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek podstawowych usług handlowych, gastronomicznych i innych nieuciążliwych usług dla mieszkańców, podstawowych urządzeń wypoczynku obejmujących urządzony park lub tereny zieleni, tereny z przeznaczeniem na zabawy dzieci.

Art. 60. 1. Warunkiem przystąpienia do przetargu, o którym mowa w art. 53 ust. 1 i 2, jest zobowiązanie się przez przystępującego do przetargu, że:

- 1) nie mniej niż 80% powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynkach objętych inwestycją mieszkaniową realizowaną na nieruchomości nabytej w tym przetargu będzie stanowiła powierzchnia mieszkań;
- 2) nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej mieszkań, o których mowa w pkt 1, będzie stanowiła powierzchnia mieszkań na wynajem;
- 3) nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnej budynku pozostanie niewyodrębniona na lokale, w tym będzie przeznaczona na części wspólne;
- 4) nie później niż w dniu zawarcia umowy najmu mieszkania, o którym mowa w pkt 2, wynajmujący zawrze z najemcą umowę przedwstępną zobowiązującą do przeniesienia prawa własności mieszkania, zwaną dalej „umową przedwstępną”, o ile najemca wyraził taką wolę;
- 5) nie później niż w terminie 21 dni od dnia wyrażenia woli o chęci zawarcia umowy najmu z opcją, wynajmujący zawrze z najemcą umowę przedwstępną, o ile najemca wyraził taką wolę;
- 6) przy zawieraniu umów najmu mieszkań, o których mowa w pkt 2, wynajmujący będzie stosował kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy najmu, o których mowa w art. 56 ust. 3;
- 7) przy zawieraniu umów najmu mieszkań, o których mowa w pkt 2, wysokość czynszu normowanego nie przekroczy maksymalnej wysokości ustalonej w przepisach wydanych na podstawie art. 82 ust. 6, a opłaty eksploatacyjne będą nie wyższe niż określone w art. 82 ust. 3 lub wynikające z przepisów wydanych na podstawie art. 82 ust. 7;
- 8) w przypadku najmu z opcją, wypłaci najemcy kwotę wpłaconej przez niego części ceny zakupu mieszkania w przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej;

- 9) co najmniej przez 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej, mieszkania, o których mowa w pkt 2, będą mieszkaniami na wynajem;
- 10) wyodrębni lokale mieszkalne przeznaczone na mieszkania na wynajem;
- 11) poinformuje następcę prawnego nieruchomości o uwarunkowaniach i zobowiązaniach dotyczących nieruchomości, najmie z opcją, najmie bez opcji oraz czynszu normowanym;
- 12) dokona naboru osób najmujących mieszkania na wynajem w drodze ogłoszenia, zgodnie z przepisami ustawy.

2. W przypadku mieszkań, dla których zawarto umowę najmu z opcją, termin, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, wynosi 30 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej, chyba że przed upływem tego terminu wszystkie mieszkania na wynajem zostały nabyte przez najemców.

3. Powierzchnia użytkowa, o której mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, jest obliczana według Polskiej Normy dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.

Art. 61. 1. Oferty mogą być składane w terminie 60 dni od daty ogłoszenia o przetargu, o którym mowa w art. 53 ust. 1 i 2.

2. Oferta, o której mowa w ust. 1, zawiera w szczególności:

- 1) podstawowe informacje o przystępującym do przetargu, w tym:
 - a) nazwę przystępującego do przetargu,
 - b) dane teleadresowe,
 - c) numer przystępującego do przetargu w Krajowym Rejestrze Sądowym,
 - d) formę prawną prowadzenia działalności gospodarczej,
 - e) liczbę mieszkań w zasobach przystępującego do przetargu, w tym liczbę mieszkań na wynajem;
- 2) oświadczenia o zobowiązaniu się przystępującego do przetargu do spełnienia wymogów wskazanych w art. 60 ust. 1;
- 3) dokumenty potwierdzające doświadczenie, zdolności organizacyjne oraz sytuację prawno-finansową przystępującego do przetargu umożliwiające mu realizację umowy.

3. Złożone oferty są sprawdzane pod względem spełnienia wymogów, o których mowa w ust. 1 i 2.

4. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 2 miesiące, licząc od dnia jego zamknięcia, KZN przeprowadza drugi przetarg.

5. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, KZN w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 2 miesiące, licząc od dnia jego zamknięcia, może organizować kolejne przetargi.

6. Organizując kolejne przetargi, KZN może obniżyć cenę wywoławczą nieruchomości ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu, lecz cena ta nie może być niższa niż 70% wartości nieruchomości.

7. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu ustnego lub żaden z przystępujących do przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą albo jeżeli w przetargu pisemnym nie wpłynęła ani jedna oferta lub żaden z przystępujących do przetargu nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej, a także jeżeli komisja przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.

8. Przystępujący do przetargu może, w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego lub doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

9. W ogłoszeniu o przetargu dotyczącym zbycia nieruchomości można dopuścić podzielenie ceny nabycia nieruchomości na raty.

Art. 62. 1. Umowa, o której mowa w art. 53 ust. 1, określa w szczególności:

- 1) strony umowy;
- 2) przedmiot umowy;
- 3) termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych;
- 4) rodzaj budynków lub urządzeń planowanych do budowy;
- 5) obowiązek utrzymania budynków lub urządzeń w należytym stanie;
- 6) warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia albo rozbiórki budynków lub urządzeń w czasie trwania umowy;
- 7) obowiązki wynikające z zawierania umów najmu bez opcji oraz umów najmu z opcją;
- 8) cenę nabycia;
- 9) opłaty za użytkowanie wieczyste;
- 10) prawa i obowiązki stron, w tym:
 - a) zobowiązania nabywcy nieruchomości, o których mowa w art. 60 ust. 1,

- b) zobowiązania nabywcy nieruchomości wynikające z dodatkowych kryteriów oceny ofert, o których mowa w art. 54 ust. 1 pkt 11 lit. b, mających wpływ na wynik przetargu,
 - c) obowiązek przedkładania KZN informacji, o których mowa w art. 70 i art. 101,
 - d) obowiązki informacyjne wobec przyszłych najemców związane z planowanym przedsięwzięciem;
- 11) kary umowne za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy w wysokości nie niższej niż 10% wartości nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja mieszkaniowa;
- 12) okres, na jaki zawierana jest umowa.

2. Cenę, o której mowa w ust. 1 pkt 8, określa się według stanu z dnia ogłoszenia przetargu.

3. Wpływy z tytułu kar umownych, o których mowa w ust. 1 pkt 11, stanowią przychód KZN i są wpłacane na jego rachunek bankowy.

Art. 63. Do przetargu na sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład Zasobu z przeznaczeniem na cel mieszkaniowy i z przeznaczeniem utworzenia na tej nieruchomości mieszkań na wynajem, stosuje się przepisy art. 53–62, z wyłączeniem art. 54 ust. 1 pkt 10 i pkt 11 lit. a oraz art. 62 ust. 1 pkt 9 i 12.

Art. 64. W zakresie nieuregulowanym w art. 53–63, od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej, do umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste, o której mowa w art. 53 ust. 1, i umowy sprzedaży, o której mowa w art. 53 ust. 2, dotyczących nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, stosuje się odpowiednio przepisy działu II rozdziału 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem art. 28, art. 37 ust. 2, 3 i 4a, art. 38 i art. 39 oraz przepisów wydanych na podstawie art. 42 tej ustawy.

Art. 65. 1. W celu pozyskania środków finansowych służących realizacji zadań, o których mowa w art. 5, KZN może oddawać w użytkowanie wieczyste i sprzedawać nieruchomości wchodzące w skład Zasobu, w tym nieruchomości budynkowe i lokalowe, a nieprzeznaczone na cele realizacji inwestycji mieszkaniowych.

2. Do oddawania w użytkowanie wieczyste i sprzedaży nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy działu II rozdziału 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art. 66. W celu realizacji zadań, o których mowa w art. 5, KZN może dokonywać:

- 1) zamiany nieruchomości wchodzących w skład Zasobu na inną nieruchomość;
- 2) zamiany nieruchomości w miejsce odszkodowania, o którym mowa w przepisach o gospodarowaniu nieruchomościami, przepisach ustaw, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 5 lit. e, oraz ustawach stanowiących podstawę do wydania aktu prawa miejscowego, o którym mowa w lit. b, przysługującego od Skarbu Państwa, w przypadku:
 - a) wyłączeń,
 - b) wejścia w życie przepisów, w tym przepisów prawa miejscowego, wskutek których korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Rozdział 6

Operator mieszkaniowy

Art. 67. 1. Operatorem mieszkaniowym w rozumieniu ustawy jest podmiot:

- 1) będący stroną zawartej z KZN umowy, o której mowa w art. 53 ust. 1, i umowy sprzedaży, o której mowa w art. 53 ust. 2;
- 2) który nabył od podmiotu, o którym mowa w pkt 1, nieruchomość nabytą zgodnie z przepisami art. 53 ust. 1 lub 2.

2. Operatorem mieszkaniowym w rozumieniu ustawy jest również każdy kolejny podmiot, który nabył nieruchomość, która pierwotnie została nabyta zgodnie z przepisami art. 53 ust. 1 lub 2.

3. W przypadku zbycia:

- 1) nieruchomości nabytej zgodnie z przepisami art. 53 ust. 1 lub 2,
- 2) budynków lub lokali zlokalizowanych na nieruchomości, o której mowa w pkt 1 – podmiot, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 i w ust. 2, wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki dotychczasowego operatora mieszkaniowego.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, dotychczasowy operator mieszkaniowy jest obowiązany przekazać nabywcy nieruchomości całość dokumentacji związanej ze zbywaną nieruchomością, w tym umowy:

- 1) zawarte z KZN;
- 2) zawarte z dostawcami mediów;
- 3) zawarte z najemcami wraz z informacjami o umowach najmu z opcją;
- 4) dotyczące zarządzania nieruchomością.

Art. 68. 1. Operator mieszkaniowy jest obowiązany zrealizować na nieruchomości, o której mowa w art. 67 ust. 1 i 2, inwestycję mieszkaniową, spełniającą łącznie następujące kryteria:

- 1) nie mniej niż 80% powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynkach objętych inwestycją mieszkaniową stanowi powierzchnia mieszkań;
- 2) nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej mieszkań, o których mowa w pkt 1, stanowi powierzchnia mieszkań na wynajem;
- 3) nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnych budynku pozostanie niewyodrębniona na lokale, w tym będzie przeznaczona na części wspólne.

2. Operator mieszkaniowy jest również obowiązany:

- 1) nie później niż w dniu zawarcia umowy najmu z opcją zawrzeć z najemcą umowę przedwstępną, o ile najemca wyraził taką wolę;
- 2) nie później niż w terminie 21 dni od dnia wyrażenia woli o chęci zawarcia umowy najmu z opcją zawrzeć z najemcą umowę przedwstępną, o ile najemca wyraził taką wolę;
- 3) przy zawieraniu umów najmu mieszkań na wynajem stosować kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy najmu, o których mowa w art. 56 ust. 3;
- 4) przy zawieraniu umów najmu stosować czynsz najmu bez opcji oraz czynsz najmu z opcją nieprzekraczający maksymalnej wysokości ustalonej w przepisach wydanych na podstawie art. 82 ust. 6, oraz stosować opłaty eksploatacyjne nie wyższe niż określone w art. 82 ust. 3 lub wynikające z przepisów wydanych na podstawie art. 82 ust. 7;
- 5) w przypadku najmu z opcją, wypłacić najemcy kwotę wpłaconej przez niego części ceny zakupu mieszkania w przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej;
- 6) co najmniej przez 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej, mieszkania, o których mowa w ust. 1 pkt 2, będą mieszkaniem na wynajem;
- 7) wyodrębnić lokale mieszkalne przeznaczone na mieszkania na wynajem;
- 8) poinformować następcę prawnego nieruchomości o uwarunkowaniach i zobowiązaniach dotyczących nieruchomości, najmie z opcją, najmie bez opcji oraz o czynszu normowanym;
- 9) dokonać naboru osób najmujących na zasadach najmu o czynszu normowanym w drodze ogłoszenia, zgodnie z przepisami ustawy.

3. W przypadku mieszkań, dla których zawarto umowę najmu z opcją, termin, o którym mowa w ust. 2 pkt 6, wynosi 30 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej, chyba że przed upływem tego terminu wszystkie mieszkania na wynajem zostały nabyte przez najemców.

Art. 69. 1. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, nabytego w trybie określonym w art. 53 ust. 1, w prawo własności nieruchomości może nastąpić po 15 latach od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej.

2. W przypadku gdy w danej inwestycji mieszkaniowej zawarto choćby jedną umowę najmu z opcją, termin, o którym mowa w ust. 1, wynosi 30 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej.

3. W przypadku gdy w danej inwestycji mieszkaniowej zawarto choćby jedną umowę najmu z opcją, a przed upływem 30 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej wszystkie mieszkania na wynajem zostały nabyte przez najemców, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, o którym mowa w ust. 1, w prawo własności nieruchomości może nastąpić po przeniesieniu własności ostatniego z mieszkań na wynajem.

Art. 70. 1. Operator mieszkaniowy jest obowiązany informować, w odniesieniu do danej inwestycji mieszkaniowej, Prezesa KZN o:

- 1) zawarciu pierwszej umowy najmu i związanym z tym dniem upływu 15 i 30 lat od dnia zawarcia takiej umowy;
- 2) zawarciu pierwszej umowy najmu z opcją;
- 3) wygaśnięciu lub rozwiązaniu ostatniej umowy najmu z opcją;
- 4) przeniesieniu własności ostatniego z mieszkań na wynajem.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, zamieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej KZN.

Art. 71. 1. W przypadku ogłoszenia upadłości operatora mieszkaniowego, z dniem ogłoszenia tej upadłości wygasa użytkowanie wieczyste.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1:

- 1) użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia;
- 2) zwraca się sumę opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego.

3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje.

4. Maksymalna wysokość kwoty podlegającej zwrotowi nie może przekraczać wartości prawa użytkowania wieczystego określonej na dzień rozwiązania umowy.

5. W przypadku gdy ogłoszenie upadłości operatora mieszkaniowego nastąpiło po zawarciu choćby jednej umowy najmu z opcją, na żądanie syndyka złożone w formie pisemnej z datą pewną najemca, w terminie trzech miesięcy od złożenia żądania, składa pisemne oświadczenie, czy żąda przeniesienia prawa własności mieszkania i wyznaczenia terminu do zapłaty ceny.

6. Termin do zapłaty ceny nie może być krótszy niż 6 miesięcy od dnia złożenia oświadczenia.

7. Po upływie terminu na złożenie oświadczenia wyznaczonego przez syndyka, o którym mowa w ust. 5, roszczenie o przeniesienie prawa własności wygasa.

Art. 72. W razie wszczęcia egzekucji z mieszkania będącego przedmiotem umowy przedwstępnej, o której mowa w art. 60 ust. 1 pkt 4, najemca w terminie trzech miesięcy od zajęcia może złożyć pisemne oświadczenie z datą pewną o wykonaniu roszczenia o przeniesienie prawa własności. W razie uiszczenia reszty ceny w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia oświadczenia egzekucja z mieszkania podlega umorzeniu.

Rozdział 7

Najem i czynsz najmu

Art. 73. 1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do mieszkań, zrealizowanych przez operatora mieszkaniowego, przeznaczonych na wynajem z opcją oraz najem bez opcji.

2. Możliwość zawarcia umów najmu z opcją dotyczy wszystkich mieszkań przeznaczonych na wynajem realizowanych przez operatorów mieszkaniowych na zasadach określonych ustawą.

3. Najemcą może być wyłącznie osoba fizyczna.

4. Najemca nie może podnajmować mieszkania.

5. Przepisu ust. 4 nie stosuje się, jeżeli podnajem dotyczy osoby, wobec której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

6. Umowa sprzedaży mieszkania, o którym mowa w ust. 1, zawarta przez operatora mieszkaniowego przed upływem 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej jest nieważna z mocy prawa.

Art. 74. 1. Operator mieszkaniowy, nie później niż 14 dni od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, ma obowiązek upowszechniać informacje o możliwości zawarcia umów najmu z opcją oraz umów najmu bez opcji przez:

- 1) przekazanie ogłoszenia o naborze na najemców do KZN w celu zamieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej KZN;
- 2) umieszczenie ogłoszenia o rozpoczęciu naboru na najemców:
 - a) w miejscu powszechnie dostępnym w siedzibie operatora mieszkaniowego,
 - b) obok tablicy informacyjnej zamieszczonej na terenie budowy,
 - c) przez obwieszczenie w prasie lokalnej,
 - d) w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości;
- 3) przekazanie ogłoszenia o naborze na najemców do KZN celem przekazania go właściwej miejscowo gminie, która może zamieścić ogłoszenie na swoich stronach internetowych oraz w swoim Biuletynie Informacji Publicznej.

2. Umieszczenie ogłoszenia o naborze na najemców w Biuletynie Informacji Publicznej KZN oraz przez gminę na jej stronach internetowych oraz w jej Biuletynie Informacji Publicznej jest bezpłatne.

3. W przypadku gdy do ogłoszenia o przetargu dołączono decyzję o pozwoleniu na budowę, termin, o którym mowa w ust. 1, liczy się od dnia zakończenia przetargu.

Art. 75. 1. Ogłoszenie o naborze na najemców powinno zawierać:

- 1) dane dotyczące operatora mieszkaniowego;
- 2) nazwę i adres inwestycji mieszkaniowej;
- 3) informacje o terminie rozpoczęcia oraz zakończenia robót budowlanych;
- 4) informacje o liczbie mieszkań na wynajem, z podziałem na ich powierzchnię oraz liczbę pokoi;
- 5) informacje o liczbie mieszkań na wynajem, z podziałem na ich powierzchnię oraz liczbę pokoi, które są dostosowane do potrzeb osób o ograniczonej możliwości poruszania się lub osób niewidomych lub niedowidzących, głuchych lub niedosłyszących;
- 6) informację o maksymalnej wysokości czynszu normowanego za 1 m²;

- 7) informację o maksymalnej wysokości czynszu normowanego za 1 m² związanego z prawem najemcy do nabycia prawa własności mieszkania;
- 8) informację, że w przypadku gdy liczba wniosków o najem przekracza liczbę mieszkań, których dotyczy ogłoszenie, decyduje kolejność wpływu wniosków, które nie wymagają uzupełnienia;
- 9) informacje o stosowanych kryteriach pierwszeństwa;
- 10) warunki rozwiązania umowy najmu;
- 11) termin składania dokumentów;
- 12) informację o tym, że dokumenty składa się do KZN.

2. Do ogłoszenia, o którym mowa w ust. 1, dołącza się, określony w przepisach wydanych na podstawie ust. 7, wzór:

- 1) wniosku o zawarcie umowy najmu, zwany dalej „wnioskiem o najem”;
- 2) oświadczenia o rękojmi terminowego uiszczania należności pieniężnych wynikających z umowy najmu.

3. Kandydat na najemcę składa:

- 1) wniosek o najem;
- 2) oświadczenie o rękojmi terminowego uiszczania należności pieniężnych wynikających z umowy najmu;
- 3) oświadczenie o adresie do korespondencji.

4. Kandydat na najemcę we wniosku o najem wskazuje, czy zamierza zawrzeć umowę najmu bez opcji, czy umowę najmu z opcją.

5. Kandydat, który zamierza skorzystać z kryteriów pierwszeństwa, jest obowiązany do dołączenia do wniosku o najem kopii dokumentów potwierdzających spełnianie przesłanek umożliwiających skorzystanie z kryterium pierwszeństwa oraz oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia kontroli przez Prezesa KZN.

6. Termin do składania dokumentów, określony w ogłoszeniu o naborze na najemcę, nie może być krótszy niż 60 dni od dnia opublikowania tego ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej KZN.

7. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór wniosku o najem, uwzględniający możliwość określenia pierwszeństwa w wyborze lokali, wzór

oświadczenia o rękojmi terminowego uiszczania należności pieniężnych wynikających z umowy najmu, w celu zapewnienia kompletności i jednolitości przekazywanych informacji.

Art. 76. 1. Prezes KZN przekazuje wnioski o najem operatorowi mieszkaniowemu, który zamieścił ogłoszenie o naborze na najemców, w terminie 14 dni od dnia upływu terminu składania wniosków o najem.

2. Operator mieszkaniowy:

- 1) niezwłocznie po otrzymaniu wniosków o najem weryfikuje ich kompletność;
- 2) zawiadamia, na adres wskazany w oświadczeniu o adresie do korespondencji, kandydatów na najemców o:
 - a) konieczności uzupełnienia wniosków, określając termin tego uzupełnienia, lub o przyjęciu wniosku,
 - b) stosowaniu kryteriów pierwszeństwa.

3. Wniosek o najem niezupełniony w terminie określonym przez operatora mieszkaniowego pozostawia się bez rozpoznania.

4. Kandydat na najemcę jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić operatora mieszkaniowego o każdej zmianie adresu do korespondencji. Zawiadomienia, o których mowa w ust. 2 pkt 2, doręczone na adres wskazany w oświadczeniu o adresie do korespondencji, uznaje się za skuteczne.

Art. 77. 1. W przypadku gdy po upływie terminu na złożenie wniosków o najem, o którym mowa w art. 75 ust. 6, liczba wniosków o najem nie przekracza liczby mieszkań, których dotyczy ogłoszenie, operator mieszkaniowy, nie wcześniej niż po upływie 90 dni od upływu terminu na składanie wniosków, ponawia ogłoszenie o naborze na najemców.

2. W przypadku gdy wskutek ponownego naboru liczba wniosków o najem nadal nie przekracza liczby mieszkań, których dotyczy ogłoszenie, operator mieszkaniowy ponawia dwukrotnie, w odstępach 60-dniowych, ogłoszenie o naborze na najemców.

3. Pierwsze z ogłoszeń o naborze na najemców, o którym mowa w ust. 2, operator mieszkaniowy przekazuje do KZN w celu zamieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej KZN nie później niż po upływie 14 dni od dnia oddania do użytkowania budynku, którego ogłoszenie dotyczy.

Art. 78. Przepisy art. 74–77 stosuje się, w przypadku gdy przed upływem 15 lat od zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej umowa najmu bez

opcji uległa rozwiązaniu lub wygasła, przy czym terminy, o których mowa w przepisach art. 74–77, liczy się od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia tej umowy.

Art. 79. 1. W przypadku gdy w wyniku ponownych naborów na najemców, o których mowa w art. 77 lub art. 78, liczba wniosków o najem nadal jest mniejsza niż mieszkań, których dotyczył nabór, operator mieszkaniowy może zbyć mieszkanie, co do którego nie było zainteresowania, na zasadach ogólnych.

2. Zbycie mieszkania, o którym mowa w ust. 1, nie powoduje naruszenia warunków umowy dotyczącej nabycia nieruchomości przez operatora mieszkaniowego oraz przepisów ustawy, w szczególności dotyczących udziału powierzchni mieszkań na wynajem w ogólnej powierzchni mieszkań.

3. Zbycie mieszkania, o którym mowa w ust. 1, nie może wiązać się ze zmianą sposobu użytkowania nieruchomości, w szczególności z przeznaczeniem mieszkania na prowadzenie działalności gospodarczej.

Art. 80. Operator mieszkaniowy, nie później niż po upływie 14 dni od dnia złożenia wniosku o pozwolenie na użytkowanie, przekazuje do KZN, w celu zamieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej KZN, prospekt informacyjny, o którym mowa w art. 17 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 555 i 996).

Art. 81. Nie później niż 14 dni po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, operator mieszkaniowy przystępuje do zawierania umów najmu z kandydatami na najemców, których zawiadomił o przyjęciu wniosku.

Art. 82. 1. Czynnosc najmu bez opcji oraz czynnosc najmu z opcją i wysokość comiesięcznej raty za cenę mieszkania, przy założeniu 30-letniego terminu spłat, w mieszkaniach zrealizowanych przez operatorów mieszkaniowych nie może przekraczać, w skali miesiąca, kwot określanych dla 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania corocznie w przepisach wydanych na podstawie ust. 6.

2. Kwota, o której mowa w ust. 1, jest ustalana przy łącznym uwzględnieniu:

- 1) ceny 1 m² nieruchomości budowlanej;
- 2) kosztów budowy 1 m²;
- 3) wartości 1 m² powierzchni odtworzeniowej mieszkania;
- 4) średniego miesięcznego wynagrodzenia;
- 5) kosztów administracyjnych;

6) rozsądnego dochodu operatora mieszkaniowego.

3. Opłata eksploatacyjna obejmuje koszty zarządu nieruchomością wspólną, w rozumieniu art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, i dla mieszkań na wynajem wynosi w skali miesiąca maksymalnie:

- 1) na terenie m.st. Warszawy – 10 zł za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania;
- 2) na terenie miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa innych niż m.st. Warszawa – 9 zł za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania;
- 3) w pozostałych lokalizacjach – 6,50 zł za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania.

4. Opłata eksploatacyjna podlega waloryzacji nie rzadziej niż raz na 3 lata. Waloryzacja uwzględnia faktyczne aktualne koszty eksploatacji i remontów oraz zarządu nieruchomością wspólną.

5. W przypadku mieszkań na wynajem będących przedmiotem umowy najmu z opcją, jeżeli zostanie podjęta przez właścicieli mieszkań uchwała, na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustalająca zwiększenie części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynków służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, najemca z opcją partycypuje w tych kosztach ponad kwotę opłaty eksploatacyjnej wynikającej z czynszu normowanego ustalonego dla tego mieszkania. Przepisu art. 93 ust. 4 i art. 108 pkt 2 nie stosuje się.

6. Rada Ministrów określi, corocznie do dnia 31 marca, w drodze rozporządzenia, dla 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania:

- 1) maksymalny czynsz normowany dla najmu bez opcji,
- 2) maksymalny czynsz normowany dla najmu z opcją,
- 3) maksymalną wysokość comiesięcznej raty za cenę mieszkania, przy założeniu 30-letniego terminu spłat,
- 4) maksymalną cenę 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem

– biorąc pod uwagę przepis ust. 2, lokalizację inwestycji, w szczególności różnicując wysokość czynszu normowanego oraz maksymalną cenę 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, gmin posiadających wspólną granicę z takimi miastami, gmin tworzących obszar metropolitalny, gmin znajdujących się w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego oraz waloryzację przeciętnych kosztów budowy 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania.

7. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określa, nie rzadziej niż raz na 3 lata, w drodze rozporządzenia, maksymalne stawki opłaty eksploatacyjnej, biorąc pod uwagę lokalizację inwestycji mieszkaniowej, w szczególności różnicując wysokość opłaty dla m.st. Warszawy, miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, gmin posiadających wspólną granicę z takimi miastami, gmin tworzących obszar metropolitalny, gmin znajdujących się w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego oraz faktyczne aktualne koszty eksploatacji i remontów oraz zarządu nieruchomością wspólną.

Art. 83. 1. Mieszkania na wynajem:

- 1) są przedmiotem najmu bez opcji przez 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej;
- 2) są przedmiotem najmu z opcją przez 30 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej;
- 3) mogą być przedmiotem sprzedaży nie wcześniej niż po upływie 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej.

2. Umowa najmu może być wypowiedziana przez operatora mieszkaniowego wyłącznie w przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) w odniesieniu do:

- 1) najmu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 – w okresie 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej;
- 2) najmu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 – w okresie 30 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej.

3. Operator mieszkaniowy przez 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej z tytułu najmu, oprócz czynszu normowanego oraz opłaty eksploatacyjnej, może pobierać wyłącznie opłaty od niego niezależne.

4. Opłatami niezależnymi od operatora mieszkaniowego są wyłącznie opłaty za dostawę do mieszkania energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

Art. 84. W sprawach nieuregulowanych do najmu stosuje się przepisy rozdziału 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Art. 85. 1. Umowa najmu z opcją jest zawierana na czas oznaczony wynoszący 30 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej z możliwością przeniesienia własności na najemcę najwcześniej po upływie 15 lat od dnia zawarcia umowy najmu z opcją.

2. Zawierając umowę najmu, o której mowa w ust. 1, operator mieszkaniowy zawiera jednocześnie umowę przedwstępną.

3. Umowę przedwstępną zawiera się, pod rygorem nieważności czynności prawnej, w formie aktu notarialnego. Umowa najmu z opcją stanowi załącznik do tego aktu.

4. Roszczenie o przeniesienie przez operatora mieszkaniowego prawa własności mieszkania na rzecz najemcy podlega ujawnieniu w księdze wieczystej. Podstawą wpisu do księgi wieczystej jest umowa przedwstępna.

5. Do wpisu roszczenia, o którym mowa w ust. 4, przepisu art. 19 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2017 r. poz. 1007) nie stosuje się.

6. W umowie przedwstępnej operator mieszkaniowy ustanawia hipotekę zabezpieczającą wierzytelność najemcy o zwrot zapłaconej ceny na wypadek niewykonania umowy przeniesienia własności.

7. Najemca, który zawarł umowę najmu z opcją, jest obowiązany do zapłaty:

- 1) czynszu normowanego;
- 2) opłaty eksploatacyjnej;
- 3) ceny mieszkania płatnej w comiesięcznych ratach;
- 4) opłat niezależnych od operatora mieszkaniowego.

8. W umowie najmu z opcją określa się zasady potrącania zaległego czynszu z rat wpłaconych na poczet ceny mieszkania.

Art. 86. W umowie przedwstępnej określa się, w szczególności:

- 1) strony umowy;
- 2) datę zawarcia umowy;
- 3) oznaczenie przedmiotu umowy;
- 4) cenę, po uiszczeniu której nastąpi przeniesienie własności mieszkania, która nie może być wyższa niż wynikająca z przepisów wydanych na podstawie art. 82 ust. 6, obowiązujących w dniu podpisania umowy przedwstępnej;
- 5) wysokość rat;

- 6) zobowiązanie operatora mieszkaniowego do przeniesienia własności mieszkania po uiszczeniu ceny mieszkania w terminie wskazanym przez najemcę, nie krótszym niż wynikający z przepisów ustawy;
- 7) zobowiązanie najemcy do zapłaty ceny mieszkania w ratach płaconych od dnia zawarcia umowy;
- 8) harmonogram spłaty rat;
- 9) termin zawarcia umowy przenoszącej własność mieszkania;
- 10) zabezpieczenia wykonania umowy.

Art. 87. 1. Po upływie 15 lat od dnia zawarcia umowy najmu z opcją najemca może złożyć do operatora mieszkaniowego, za pośrednictwem KZN, wniosek o przeniesienie własności mieszkania, którego dotyczy umowa.

2. Operator mieszkaniowy zawiera umowę przeniesienia własności mieszkania w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku, o ile najemca uiszczył pełną cenę mieszkania.

Art. 88. 1. Umowa najmu bez opcji jest zawierana na czas oznaczony, jednak nie dłuższy niż 15 lat.

2. Najemca, który zawarł umowę najmu bez opcji, jest obowiązany do zapłaty:

- 1) czynszu normowanego;
- 2) opłaty eksploatacyjnej;
- 3) opłat niezależnych od operatora mieszkaniowego.

3. W przypadku gdy operator mieszkaniowy zamierza zbyć mieszkanie, będące przedmiotem umowy, o której mowa w ust. 1, operator mieszkaniowy proponuje najemcy zawarcie umowy sprzedaży mieszkania, wyznaczając mu termin do odpowiedzi na ofertę, nie krótszy niż 30 dni.

Art. 89. 1. Umowy najmu zawarte przed upływem terminu wskazanego w art. 75 ust. 6 i terminów wynikających z art. 77 na złożenie wniosku o najem są nieważne z mocy prawa.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, najemcy przysługuje odszkodowanie od operatora mieszkaniowego.

Art. 90. 1. W przypadku umów najmu bez opcji najemca może złożyć pisemne oświadczenie o chęci przekształcenia umowy najmu bez opcji w umowę najmu z opcją oraz zawarcia umowy przedwstępnej.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, najemca może złożyć przed upływem 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, najemca składa do operatora mieszkaniowego za pośrednictwem KZN.

4. Operator mieszkaniowy zawiera z najemcą umowę najmu z opcją oraz umowę przedwstępną nie później niż w terminie 21 dni od dnia otrzymania wniosku.

5. Operator mieszkaniowy odmawia przekształcenia umowy najmu bez opcji w umowę najmu z opcją oraz zawarcia umowy przedwstępnej, jeśli wniosek złożono 6 miesięcy przed upływem 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, operator mieszkaniowy proponuje najemcy bez opcji, który złożył wniosek, o którym mowa w ust. 5, zawarcie umowy sprzedaży mieszkania.

Art. 91. W przypadku, o którym mowa w art. 88 ust. 3 i art. 90 ust. 6, stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny dotyczące pierwokupu.

Art. 92. 1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania operator mieszkaniowy wypłaca byłemu najemcy lub jego spadkobiercom kwotę wpłaconej przez niego części ceny zakupu mieszkania, po potrąceniu zaległych kwot czynszu.

2. Zwrot następuje w terminie miesiąca od dnia opróżnienia mieszkania.

3. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, sposób obliczania minimalnego zwrotu, o którym mowa w ust. 1, mając na względzie ochronę wartości kapitału wpłaconego przez najemcę z opcją, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej mieszkania, wartości początkowej kapitału wniesionego przez najemcę, sumę płatności dokonanych przez najemcę oraz aktualną wartość mieszkania.

Art. 93. 1. Jeżeli w umowie najmu bez opcji operator mieszkaniowy oprócz czynszu, opłaty eksploatacyjnej i opłat od niego niezależnych określił inne opłaty – umowa najmu w tej części jest nieważna z mocy prawa.

2. Jeżeli w umowie najmu z opcją operator mieszkaniowy oprócz czynszu, opłaty eksploatacyjnej, raty i opłat od niego niezależnych określił inne opłaty – umowa najmu w tej części jest nieważna z mocy prawa.

3. W przypadku gdy operator mieszkaniowy ustalił w umowie najmu czynsz na poziomie przekraczającym maksymalne kwoty czynszu normowanego określone

w przepisach wydanych na podstawie art. 82 ust. 6, czynsz najmu, z mocy prawa, jest równy czynszowi wynikającemu z tych przepisów.

4. W przypadku gdy operator mieszkaniowy ustalił najemcy wysokość opłaty eksploatacyjnej wyższą niż określona w art. 82 ust. 3 lub wynikającą z przepisów wydanych na podstawie art. 82 ust. 7, opłata ta, z mocy prawa, jest równa opłacie wynikającej z tych przepisów.

Art. 94. Przedmiotem umowy przeniesienia własności mieszkania przez operatora mieszkaniowego może być jedynie mieszkanie wolne od hipotek i roszczeń ujawnionych w księgach wieczystych.

Art 95. W przypadku mieszkań będących przedmiotem umowy najmu z opcją, prawa i obowiązki operatora mieszkaniowego, będącego właścicielem mieszkania, wynikające z art. 18, art. 20, art. 21, art. 22 ust. 2 i 4, art. 23 ust. 1, 2, 2b i 3, art. 24, art. 25, art. 26, art. 27, art. 28, art. 29 ust. 1b, 1d, 1e, 2 i 3, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przysługują wyłącznie najemcy z opcją.

Rozdział 8

Kontrola

Art. 96. Prezes KZN uprawniony jest do przeprowadzania kontroli:

- 1) przestrzegania warunków umów zawieranych na podstawie art. 53 ust. 1 i 2;
- 2) zgodności realizowanej inwestycji mieszkaniowej z warunkami określonymi w zawartych z KZN umowach oraz w ustawie;
- 3) stanu zagospodarowania i celu wykorzystywania nieruchomości przekazanych operatorom mieszkaniowym w użytkowanie wieczyste;
- 4) zgodności z wymogami ustawy umów zawieranych przez operatorów mieszkaniowych z najemcami, w tym zgodności stosowanych stawek czynszu normowanego za najem bez opcji oraz najem z opcją, a także stawek opłaty eksploatacyjnej;
- 5) przedkładanych przez operatorów mieszkaniowych informacji wynikających z przepisu art. 70 i art. 101.

Art. 97. Prezes KZN w każdym czasie może zwrócić się do organów nadzoru budowlanego z wnioskiem o przeprowadzenie kontroli zgodności realizowanej inwestycji z przepisami prawa. Prezes KZN może uczestniczyć w kontroli prowadzonej przez organ nadzoru budowlanego.

Art. 98. Operator mieszkaniowy informuje Prezesa KZN o zakończeniu budowy inwestycji mieszkaniowej objętej umową z KZN w terminie 14 dni od dnia zakończenia budowy. Do zawiadomienia załącza się geodezyjną inwentaryzację powykonawczą obejmującą w szczególności pomiar powierzchni użytkowej lokali.

Art. 99. 1. Kontrolę, o której mowa w art. 96 pkt 2, Prezes KZN przeprowadza obowiązkowo po zakończeniu budowy, a przed złożeniem wniosku przez operatora mieszkaniowego o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego.

2. W razie stwierdzenia naruszenia warunków umowy Prezes KZN zwraca się do organów nadzoru budowlanego z wnioskiem o przeprowadzenie kontroli zgodności realizowanej inwestycji z przepisami prawa. Prezes KZN może uczestniczyć w kontroli prowadzonej przez organ nadzoru budowlanego.

3. W przypadku stwierdzenia braku naruszenia warunków umowy Prezes KZN wydaje operatorowi mieszkaniowemu zaświadczenie o braku zastrzeżeń.

4. Informację o stwierdzeniu naruszenia warunków umowy lub o braku zastrzeżeń Prezes KZN zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej KZN.

Art. 100. 1. W przypadku stwierdzenia, po wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, naruszenia warunków umowy, Prezes KZN wzywa operatora mieszkaniowego do złożenia wyjaśnień oraz usunięcia stwierdzonych uchybień, wyznaczając mu odpowiedni termin.

2. Prezes KZN, biorąc pod uwagę stopień naruszenia warunków umów zawartych z operatorem mieszkaniowym, może je rozwiązać i nałożyć na operatora kary wynikające z tych umów.

Art. 101. 1. Operator mieszkaniowy przedkłada corocznie Prezesowi KZN do dnia 15 listopada, według stanu na dzień 31 października, informację dotyczącą:

- 1) postępów prowadzonych robót budowlanych;
- 2) liczby zawartych umów najmu, w tym umów najmu z opcją;
- 3) liczby umów najmu, które zostały zawarte przy zastosowaniu kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w art. 56 ust. 3;
- 4) powierzchni użytkowej mieszkań, z podziałem na mieszkania na wynajem,
- 5) powierzchni użytkowej mieszkań utworzonych w ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej na nieruchomości, o której mowa w art. 53 ust. 1 lub 2, i udziału tej

powierzchni w powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w budynku objętym tą inwestycją;

- 6) powierzchni użytkowej mieszkań utworzonych w ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej na nieruchomości, o której mowa w art. 53 ust. 1 lub 2, użytkowanych na zasadach najmu i udziału tej powierzchni w powierzchni użytkowej mieszkań, o których mowa w pkt 5;
- 7) wysokości czynszu najmu bez opcji oraz czynszu najmu z opcją, wysokości comiesięcznej raty za cenę mieszkania, przy założeniu 30-letniego terminu spłaty, i ceny 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem;
- 8) wypełnienia zobowiązań wynikających z dodatkowych kryteriów oceny ofert, o których mowa w art. 54 ust. 1 pkt 11 lit. b, mających wpływ na wynik przetargu.

2. Obowiązki informacyjne wynikające z ust. 1 realizowane są przez operatorów mieszkaniowych do czasu zakończenia realizacji umów zawartych z KZN.

3. Kontroli stosowanych stawek czynszu nie przeprowadza się po upływie 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej.

4. W przypadku mieszkań, dla których zawarto umowę najmu z opcją, termin, o którym mowa w ust. 3, wynosi 30 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej, chyba że przed upływem tego terminu wszystkie mieszkania na wynajem, dla których zawarto umowę najmu z opcją, zostały nabyte przez najemców.

5. Po przeniesieniu przez operatora mieszkaniowego własności ostatniego mieszkania na wynajem z opcją na najemcę kontroli nie przeprowadza się.

Art. 102. 1. Czynności kontrolne są wykonywane bezpośrednio przez pracowników Biura na podstawie upoważnienia do wykonywania tych czynności wydanego przez Prezesa KZN, w obecności operatora mieszkaniowego lub osoby przez niego upoważnionej.

2. Upoważnienie, o którym mowa w ust. 1, zawiera wskazanie osoby upoważnionej do wykonywania czynności kontrolnych, miejsce i zakres wykonywania tych czynności oraz podstawę prawną do ich wykonywania.

3. Przed przystąpieniem do wykonywania czynności kontrolnych osoba upoważniona do ich wykonywania jest obowiązana okazać upoważnienie, o którym mowa w ust. 1.

Art. 103. Osoby upoważnione do wykonywania czynności kontrolnych mają prawo do:

- 1) wstępu na teren nieruchomości będącej przedmiotem czynności kontrolnych;

- 2) żądania od operatora mieszkaniowego przedstawienia pisemnej informacji na temat nieruchomości, inwestycji mieszkaniowej realizowanej z wykorzystaniem tej nieruchomości lub mieszkań na wynajem utworzonych w wyniku tej inwestycji;
- 3) wglądu do dokumentów związanych z nieruchomością, realizowaną inwestycją mieszkaniową lub utworzonymi mieszkaniem na wynajem, sporządzania ich odpisów, wyciągów lub kopii oraz zabezpieczania tych dokumentów;
- 4) sporządzania dokumentacji fotograficznej z przeprowadzonych czynności kontrolnych.

Art. 104. W stosunku do osób upoważnionych do przeprowadzania kontroli operator mieszkaniowy ma obowiązek:

- 1) umożliwienia wejścia na teren nieruchomości będącej przedmiotem czynności kontrolnych oraz zapewnienia bezpiecznego poruszania się po niej;
- 2) udostępnienia pisemnej informacji na temat nieruchomości, inwestycji mieszkaniowej realizowanej z wykorzystaniem tej nieruchomości lub mieszkań na wynajem utworzonych w wyniku tej inwestycji;
- 3) udostępnienia dokumentów związanych z nieruchomością, realizowaną inwestycją mieszkaniową lub utworzonymi mieszkaniem na wynajem;
- 4) umożliwienia sporządzania odpisów, wyciągów lub kopii dokumentów związanych z nieruchomością, realizowaną inwestycją mieszkaniową lub utworzonymi mieszkaniem na wynajem oraz zabezpieczania tych dokumentów;
- 5) umożliwienia sporządzania dokumentacji fotograficznej z przeprowadzonych czynności kontrolnych;
- 6) potwierdzenia zgodności kopii dokumentów z oryginałami.

Art. 105. 1. Osoba wykonująca czynności kontrolne sporządza pisemny raport z tych czynności.

2. Raport, o którym mowa w ust. 1, jest sporządzany w dwóch egzemplarzach i podpisywany przez osobę wykonującą czynności kontrolne oraz operatora mieszkaniowego lub osobę przez niego upoważnioną.

3. W przypadku odmowy podpisania raportu, o którym mowa w ust. 1, przez operatora mieszkaniowego lub osobę przez niego upoważnioną raport jest podpisywany przez osobę wykonującą czynności kontrolne, która dokonuje w raporcie adnotacji o odmowie podpisania.

4. Raport, o którym mowa w ust. 1, jest przekazywany przez osobę wykonującą czynności kontrolne Prezesowi KZN niezwłocznie po jego sporządzeniu.

Art. 106. Prezes KZN sporządza kwartalne sprawozdania z wykonanych czynności kontrolnych do końca miesiąca następującego po kwartale, którego dotyczy sprawozdanie.

Art. 107. 1. Prezes KZN przedstawia Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia kwartalne sprawozdania z wykonanych czynności kontrolnych nie później niż po upływie 45 dni po kwartale, którego dotyczy sprawozdanie.

2. Prezes KZN przedstawia ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa kwartalne sprawozdania z wykonanych czynności kontrolnych, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, nie później niż po upływie 60 dni po kwartale, którego dotyczy sprawozdanie.

Rozdział 9

Administracyjne kary pieniężne

Art. 108. Kto:

- 1) nie stosuje przy zawieraniu umów najmu kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w art. 56 ust. 3,
- 2) stosuje stawki czynszu normowanego wyższe niż ustalone w przepisach wydanych na podstawie art. 82 ust. 6 lub stosuje opłaty eksploatacyjne wyższe niż określone w art. 82 ust. 3 lub wynikające z przepisów wydanych na podstawie art. 82 ust. 7,
- 3) określa wysokość raty lub ceny za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w sposób przekraczający maksymalną jej wysokość wynikającą z przepisów wydanych na podstawie art. 82 ust. 6,
- 4) ustala procentowy udział powierzchni użytkowej mieszkań na wynajem w sposób niezgodny z obowiązkiem wynikającym z art. 68 ust. 1 pkt 2,
- 5) ustala procentowy udział łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w stosunku do całkowitej powierzchni użytkowej mieszkań na wynajem w sposób niezgodny z obowiązkiem wynikającym z art. 68 ust. 1 pkt 1,
- 6) ustala procentowy udział powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnych niewyodrębnionej na lokale w sposób niezgodny z obowiązkiem wynikającym z art. 68 ust. 1 pkt 3,
- 7) utrudnia lub uniemożliwia najemcom zawieranie umów przenoszących własność mieszkań, mimo spełnienia warunków ich nabycia,

- 8) nie dopełnia obowiązku upowszechniania informacji o możliwości zawarcia umów najmu, o którym mowa w art. 74 i art. 77, lub nie zamieszcza w informacji wszystkich elementów, o których mowa w art. 75,
 - 9) nie dopełnia obowiązków informacyjnych wynikających z art. 70 lub art. 101,
 - 10) utrudnia lub uniemożliwia przeprowadzanie czynności kontrolnych, o których mowa w art. 103, osobom upoważnionym do przeprowadzania kontroli
- podlega administracyjnej karze pieniężnej.

Art. 109. 1. Administracyjną karę pieniężną nakłada, w drodze decyzji, Prezes KZN.

2. Odwołanie od decyzji przysługuje do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 110. 1. Wysokość administracyjnej kary pieniężnej ustala się jako:

- 1) w przypadku, o którym mowa w art. 108 pkt 1, iloczyn, wyrażonej w metrach kwadratowych, powierzchni mieszkań, co do których zawarto umowy najmu z pominięciem kryteriów pierwszeństwa, oraz 2-krotności maksymalnej wysokości czynszu normowanego bez opcji za 1 m² mieszkania na wynajem – za każdy dzień niezgodności trwania umowy najmu zawartej z pominięciem kryteriów pierwszeństwa;
- 2) w przypadku, o którym mowa w art. 108 pkt 2, iloczyn, wyrażonej w metrach kwadratowych, powierzchni mieszkań, co do których, w umowach najmu, ustalono stawki czynszu normowanego lub opłaty eksploatacyjnej przekraczające maksymalną ich wysokość, w przypadku czynszu normowanego wynikającą z przepisów wydanych na podstawie art. 82 ust. 6, a w przypadku opłaty eksploatacyjnej określoną w art. 82 ust. 3 lub wynikającą z przepisów wydanych na podstawie art. 82 ust. 7, oraz 2-krotności maksymalnej wysokości czynszu normowanego bez opcji za 1 m² mieszkania na wynajem – za każdy dzień, dla którego ustalono takie stawki;
- 3) w przypadku, o którym mowa w art. 108 pkt 3, iloczyn, wyrażonej w metrach kwadratowych, powierzchni mieszkań, co do których, w umowach najmu z opcją, ustalono wysokość raty w sposób przekraczający maksymalną jej wysokość wynikającą z przepisów wydanych na podstawie art. 82 ust. 6, oraz 2-krotności maksymalnej wysokości czynszu normowanego bez opcji za 1 m² mieszkania na wynajem – za każdy dzień, dla którego ustalono taką wysokość raty;
- 4) w przypadku, o którym mowa w art. 108 pkt 4, iloczyn, wyrażonej w metrach kwadratowych, różnicy między powierzchnią użytkową mieszkań na wynajem

wynikającą z zobowiązań ujętych w umowie i powierzchnią użytkową mieszkań faktycznie przeznaczonych na wynajem oraz 2-krotności maksymalnej wysokości czynszu normowanego bez opcji za 1 m² mieszkania na wynajem – za każde 30 dni niezgodności z ustawą;

- 5) w przypadku, o którym mowa w art. 108 pkt 5, iloczyn, wyrażonej w metrach kwadratowych, różnicy między powierzchnią użytkową lokali innych niż mieszkania wynikającą z zobowiązań ujętych w umowie i faktyczną powierzchnią użytkową lokali innych niż mieszkania oraz 2-krotności maksymalnej wysokości czynszu normowanego bez opcji za 1 m² mieszkania na wynajem – za każde 30 dni niezgodności z ustawą;
- 6) w przypadku, o którym mowa w art. 108 pkt 6, iloczyn, wyrażonej w metrach kwadratowych, różnicy między powierzchnią użytkową kondygnacji nadziemnych niewyodrębnionej na lokale wynikającą z zobowiązań ujętych w umowie i faktyczną powierzchnią użytkową tych kondygnacji oraz 2-krotności maksymalnej wysokości czynszu normowanego bez opcji za 1 m² mieszkania na wynajem – za każde 30 dni niezgodności z ustawą;
- 7) w przypadku, o którym mowa w art. 108 pkt 7, iloczyn, wyrażonej w metrach kwadratowych, powierzchni mieszkań, co do których utrudniano lub uniemożliwiano najemcom zawieranie umów przenoszących własność mieszkań, mimo spełnienia warunków ich nabycia, oraz 2-krotności maksymalnej wysokości czynszu normowanego bez opcji za 1 m² mieszkania na wynajem – za każdy dzień między terminem, w którym umowa taka mogła zostać zawarta, a jej zawarciem;
- 8) w przypadku, o którym mowa w art. 108 pkt 8 i 9, iloczyn, wyrażonej w metrach kwadratowych, powierzchni mieszkań na wynajem, wynikający z zobowiązań ujętych w umowie, których dotyczy niewypełnienie obowiązków, oraz 2-krotności maksymalnej wysokości czynszu normowanego bez opcji za 1 m² mieszkania na wynajem;
- 9) w przypadku, o którym mowa w art. 108 pkt 10, iloczyn, wyrażonej w metrach kwadratowych, powierzchni mieszkań na wynajem, wynikający z zobowiązań ujętych w umowie, których dotyczy utrudnianie lub uniemożliwianie przeprowadzenia czynności kontrolnych, oraz 2-krotności maksymalnej wysokości czynszu normowanego bez opcji za 1 m² mieszkania na wynajem.

2. Przed wydaniem decyzji, o której mowa w art. 109 ust. 1, Prezes KZN wzywa operatora mieszkaniowego do usunięcia naruszeń, wyznaczając jednocześnie termin ich usunięcia.

3. Termin, o którym mowa w ust. 2, nie może być krótszy niż 30 dni od dnia doręczenia wezwania.

4. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 2, Prezes KZN wydaje decyzję, o której mowa w art. 109 ust. 1.

5. Administracyjną karę pieniężną, o której mowa w art. 110 pkt 1–7, wymierza się od dnia upływu terminu, o którym mowa w ust. 2, do dnia usunięcia naruszenia, nie dłużej jednak niż przez 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej.

Art. 111. 1. Administracyjna kara pieniężna stanowi dochód budżetu państwa.

2. W sprawach nieuregulowanych stosuje się odpowiednio przepisy działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2017 r. poz. 201, 648, 768 i 935), z tym że uprawnienia organów podatkowych przysługują wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta). Przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego dotyczących kar nie stosuje się.

Rozdział 10

Zmiany w przepisach obowiązujących

Art. 112. W ustawie z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 617 i 1579 oraz z 2017 r. poz. 624) w art. 12 w ust. 2 w pkt 6 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„7) Krajowy Zasób Nieruchomości, w zakresie nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, o którym mowa w ustawie z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...).”.

Art. 113. W ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 716, 1579 i 1923 oraz z 2017 r. poz. 624 i 1282) w art. 2 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają również nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, które wchodzą w skład Zasobu, o którym mowa w ustawie z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...).”.

Art. 114. W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie. Odrębną nieruchomości w budynku mieszkalnym jednorodzinny mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne.”;

2) w art. 7 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. W razie ustanowienia odrębnej własności lokalu bez zaświadczenia, o którym mowa w art. 2 ust. 3, powództwo o stwierdzenie nieważności takiego ustanowienia może wnieść również właściwy z uwagi na położenie nieruchomości wójt, burmistrz albo prezydent miasta, starosta.”;

3) w art. 11 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Jeżeli wydzielenie lokalu byłoby sprzeczne z art. 2 ust. 1a, sąd, znosząc współwłasność nieruchomości, nie orzeka o jej podziale przez wydzielenie lokalu, a ustala udziały współwłaścicieli w nieruchomości.”.

Art. 115. W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, 961, 1165, 1250 i 2255) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 29 w ust. 2 pkt 1aa otrzymuje brzmienie:

„1aa) przebudowie budynków, innych niż budynki, o których mowa w ust. 1, z wyłączeniem ich przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych, a także z wyłączeniem przebudowy, której projekt budowlany wymaga uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej;”;

2) w art. 34 po ust. 3b dodaje się ust. 3c w brzmieniu:

„3c. W przypadku inwestycji na nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu, o którym mowa w ustawie z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...), oddanej w użytkowanie wieczyste lub sprzedanej w trybie określonym w art. 53 ust. 1 lub 2 tej ustawy, przeznaczonej na wynajem o czynszu najmu określonym zgodnie z przepisami rozdziału 7 tej ustawy (inwestycja KZN), w projekcie budowlanym należy wykazać spełnienie warunków, o których mowa w art. 60 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy.”;

3) w art. 35 w ust. 1 w pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) spełnienie wymagań określonych w art. 60 ust. 1 pkt 1–3 ustawy z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości – w przypadku inwestycji KZN.”;

4) w art. 36a:

a) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi:

- 1) zmiana wysokości, długości, szerokości lub usytuowania obiektu budowlanego innego niż obiekt liniowy w sposób powodujący zwiększenie obszaru oddziaływania obiektu budowlanego na nieruchomościach sąsiednich;
- 2) usytuowanie obiektu liniowego poza granicami terenu objętego pozwoleniem na budowę;
- 3) wybudowanie budynku lub budowli nieobjętej zatwierdzonym projektem budowlanym;
- 4) zmiana liczby kondygnacji;
- 5) zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego istotnej części;
- 6) zmiana warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby niepełnosprawne;
- 7) zmiana naruszająca ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, innych aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 8) zmiana wymagająca uzyskania lub zmiany opinii, uzgodnień i pozwoleń, które są wymagane do uzyskania pozwolenia na budowę lub do dokonania zgłoszenia:
 - a) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a, lub
 - b) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1b;
- 9) w przypadku inwestycji KZN:
 - a) zmniejszenie sumy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,
 - b) zwiększenie sumy powierzchni użytkowej lokali innych niż mieszkalne,
 - c) zmiany proporcji sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali do sumy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,

- d) zwiększenie sumy powierzchni użytkowej budynku niewyodrębnionej na lokale.”,
- b) w ust. 5a pkt 3 otrzymuje brzmienie:
 - „3) nie mieści się w zakresie odstępstw, o których mowa w ust. 5 pkt 3–9, z wyjątkiem odstępstwa od projektowanych warunków ochrony przeciwpożarowej, jeżeli odstępstwo zostało uzgodnione z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych;”;
- 5) w art. 57 w ust. 1 w pkt 8 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 9 w brzmieniu:
 - „9) w przypadku inwestycji KZN – geodezyjną inwentaryzację powykonawczą, o której mowa w art. 98, oraz zaświadczenie Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w art. 99 ust. 3 ustawy z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości.”;
- 6) w art. 59:
 - a) ust. 4 otrzymuje brzmienie:
 - „4. Przepisu ust. 3 nie stosuje się do instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska oraz do inwestycji KZN.”,
 - b) w ust. 5 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:
 - „Organ nadzoru budowlanego, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, odmawia wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego w przypadku niespełnienia wymagań określonych w ust. 1 i w art. 57 ust. 1–4 i 9.”,
 - c) po ust. 6 dodaje się ust. 6a w brzmieniu:
 - „6a. W przypadku inwestycji KZN organ nadzoru budowlanego przesyła niezwłocznie Prezesowi Krajowego Zasobu Nieruchomości decyzję o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego albo decyzję o odmowie wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego.”,
 - d) ust. 7 otrzymuje brzmienie:
 - „7. Stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na użytkowanie jest wyłącznie inwestor, a w przypadku inwestycji KZN – inwestor i Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości.”;

- 7) w art. 59a w ust. 2 w pkt 5 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6 w brzmieniu:
„6) spełnienia warunków, o których mowa w art. 60 ust. 1 pkt 1–3 ustawy z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości – w przypadku inwestycji KZN.”;
- 8) w art. 81 w ust. 1 w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
„2a) współpraca z Prezesem Krajowego Zasobu Nieruchomości w realizacji zadań określonych w art. 5 ustawy z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości.”;
- 9) w art. 82 w ust. 3 po pkt 5b dodaje się pkt 5c w brzmieniu:
„5c) inwestycji KZN;”.

Art. 116. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624 i 820) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 2 w pkt 14 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 15 w brzmieniu:
„15) ustawy z dnia... o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...).”;
- 2) w art. 37 w ust. 2 w pkt 17 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 18 w brzmieniu:
„18) jest zbywana na rzecz Krajowego Zasobu Nieruchomości.”;
- 3) w art. 131 ust. 3 otrzymuje brzmienie:
„3. Nieruchomość zamienna może być przyznana w porozumieniu z:
 - 1) Dyrektorem Generalnym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa,
 - 2) Prezesem Krajowego Zasobu Nieruchomości– jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa.”.

Art. 117. W ustawie z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. z 2017 r. poz. 680) w art. 39 po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

- „4a. Nieruchomości PKP SA mogą być:
- 1) zbywane w trybie bezprzetargowym według ceny rynkowej na rzecz Skarbu Państwa w celu włączenia do Zasobu, o którym mowa w ustawie z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...);
 - 2) przedmiotem zamiany z nieruchomościami, w stosunku do których, na mocy ustawy z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości, Krajowy Zasób

Nieruchomości wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa.”.

Art. 118. W ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, 785, 898 i 1089) w art. 73 ust. 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4. Zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lokalizuje się w bezpiecznej odległości od siebie, od wielorodzinnych budynków mieszkalnych, od budynków mieszkalnych powstałych na nieruchomościach pochodzących z Zasobu, o którym mowa w ustawie z dnia... o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...), od obiektów użyteczności publicznej, od budynków zamieszkania zbiorowego, od obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3, od upraw wieloletnich, od dróg krajowych oraz od linii kolejowych o znaczeniu państwowym.

5. Wielorodzinne budynki mieszkalne, budynki mieszkalne powstałe na nieruchomościach pochodzących z Zasobu, o którym mowa w ustawie z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości, obiekty użyteczności publicznej, budynki zamieszkania zbiorowego, obszary, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3, drogi krajowe oraz linie kolejowe o znaczeniu państwowym lokalizuje się w bezpiecznej odległości od zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.”.

Art. 119. W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 19a:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Umową najmu okazjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat.”,

b) uchyla się ust. 1a,

c) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy sporządzaniu oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, wynosi nie więcej niż maksymalna kwota czynszu normowanego bez opcji za 1 m² mieszkania na

wynajem, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...), określonej dla miasta stołecznego Warszawy.”;

2) w art. 19b:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Właściciel zgłasza zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisów art. 19c i 19d ustawy.”;

3) art. 19e otrzymuje brzmienie:

„Art. 19e. Do najmu okazjonalnego lokalu przepisów ustawy nie stosuje się, z wyjątkiem art. 2, art. 6 ust. 3, art. 10 ust. 1–3, art. 11 ust. 2 pkt 1–3, art. 13, art. 18 ust. 1 i 2, art. 19a–19d oraz art. 25d pkt 2, z zastrzeżeniem, że właściciel dokonał zgłoszenia, o którym mowa w art. 19b ust. 1.”;

4) po art. 19e dodaje się rozdział 2b w brzmieniu:

„Rozdział 2b

Najem instytucjonalny lokalu

Art. 19f. 1. Umową najmu instytucjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali.

2. Umowa najmu instytucjonalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony. Przepisu art. 661 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459, 933 i 1132) nie stosuje się.

3. Do umowy najmu instytucjonalnego lokalu załącza się oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19i ust. 3, oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.

4. Zawarcie umowy najmu instytucjonalnego lokalu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu instytucjonalnego lokalu przysługujących właścicielowi w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

5. Kaucja nie może przekraczać trzykrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu instytucjonalnego lokalu.

6. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności właściciela, o których mowa w ust. 4.

Art. 19g. 1. Umowa najmu instytucjonalnego lokalu oraz zmiany tej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy sporządzeniu oświadczenia, o którym mowa w art. 19f ust. 3, wynosi nie więcej niż maksymalna kwota czynszu normowanego bez opcji za 1 m² mieszkania na wynajem, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...), określona dla miasta stołecznego Warszawy.

Art. 19h. 1. Z tytułu najmu instytucjonalnego lokalu, oprócz czynszu, właściciel pobiera jedynie opłaty niezależne od właściciela, chyba że umowa stanowi inaczej.

2. Właściciel może podwyższyć czynsz wyłącznie zgodnie z warunkami określonymi w umowie.

Art. 19i. 1. Umowa najmu instytucjonalnego lokalu wygasa po upływie czasu, na jaki była zawarta, lub ulega rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia tej umowy.

2. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu instytucjonalnego lokalu, jeżeli najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, właściciel doręcza najemcy żądanie opróżnienia lokalu sporządzone na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonym podpisem właściciela.

3. Żądanie opróżnienia lokalu zawiera w szczególności:

- 1) oznaczenie właściciela oraz najemcy, którego żądanie dotyczy;
- 2) wskazanie umowy najmu instytucjonalnego lokalu i przyczynę ustania stosunku z niej wynikającego;
- 3) termin, nie krótszy niż 14 dni od dnia doręczenia żądania najemcy, w którym najemca i osoby z nim zamieszkujące mają opróżnić lokal.

4. Wynajmujący może powoływać się tylko na przyczyny ustania stosunku najmu, wskazane w piśmie, o którym mowa ust. 3.

5. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ust. 3 pkt 3, właściciel składa do sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, o którym mowa w art. 19f ust. 3.

6. Do wniosku, o którym mowa w ust. 5, załącza się:

- 1) żądanie opróżnienia lokalu wraz z dowodem jego doręczenia najemcy albo dowodem wysłania go przesyłką poleconą;
- 2) dokument potwierdzający przysługujący właścicielowi tytuł prawny do lokalu, którego opróżnienia dotyczy żądanie właściciela.

Art. 19j. Do najmu instytucjonalnego lokalu stosuje się art. 2, art. 6 ust. 3, art. 10 ust. 1–3, art. 11 ust. 2 pkt 1–3, art. 13, art. 18 ust. 1 i 2 oraz art. 25d pkt 4 niniejszej ustawy.”;

5) w art. 25d w pkt 3 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu.”.

Art. 120. W ustawie z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 374 i 1579 oraz z 2017 r. poz. 624 i 1282) w art. 7 w ust. 2 w pkt 6 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„7) Krajowy Zasób Nieruchomości, w zakresie nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, o którym mowa w ustawie z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...).”.

Art. 121. W ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2017 r. poz. 650) w art. 5 w ust. 2 po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) środki przekazane przez Krajowy Zasób Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...);”.

Art. 122. W ustawie z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1827 oraz z 2017 r. poz. 624 i 1273) w art. 2 w ust. 1 w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) wydanie zaświadczenia przez Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...), w sprawach z zakresu wykonywania zadań własnych.”.

Art. 123. W ustawie z dnia 5 września 2008 r. o komercjalizacji państwowego przedsiębiorstwa użyteczności publicznej „Poczta Polska” (Dz. U. poz. 1109, z 2012 r. poz. 1529, z 2013 r. poz. 1036 oraz z 2016 r. poz. 2260) w art. 17 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Nieruchomości Spółki mogą być zbywane w trybie bezprzetargowym według ceny rynkowej na rzecz Skarbu Państwa w celu włączenia do Zasobu, o którym mowa w ustawie z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...).”.

Art. 124. W ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130) w art. 24 w ust. 1 po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) środki przekazane przez Krajowy Zasób Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...).”.

Art. 125. W ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.⁹⁾) w art. 274 w ust. 1 w pkt 8 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 9 w brzmieniu:

„9) Krajowym Zasobie Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...).”.

Art. 126. W ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1537, 1902 i 2003) w art. 35a w ust. 1 w pkt 3 na końcu dodaje się przecinek i dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...).”.

⁹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1948, 1984 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 60, 191, 659, 933, 935 i 1089.

Art. 127. W ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023) w art. 17 w ust. 2 w pkt 4 w lit. a po tiret dziewiątym dodaje się tiret dziesiąte w brzmieniu:

„– Krajowy Zasób Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...) – w zakresie sposobu zagospodarowania oraz przedsięwzięć związanych z nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu Nieruchomości.”.

Art. 128. W ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 2259 oraz z 2017 r. poz. 624) w art. 5 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Państwowe osoby prawne mogą zbywać nieruchomości w trybie bezprzetargowym według ceny odpowiadającej cenie rynkowej na rzecz Skarbu Państwa w celu włączenia do Zasobu, o którym mowa w ustawie z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...)”.

Rozdział 11

Przepisy dostosowujące, przejściowe i końcowe

Art. 129. Tworzy się Krajowy Zasób Nieruchomości, zwany dalej „KZN”.

Art. 130. 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powoła, w drodze zarządzenia, z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy Pełnomocnika do spraw organizacji KZN, określając szczegółowy zakres jego zadań i środki niezbędne do ich realizacji.

2. Pełnomocnik do spraw organizacji KZN, zwany dalej „Pełnomocnikiem”, wykonuje zadania w zakresie tworzenia i organizacji KZN i może w tym celu wydawać zarządzenia.

3. Do dnia powołania Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości, zwanego dalej „Prezesem KZN”, Pełnomocnik wykonuje zadania, o których mowa w ust. 1, przy pomocy komórki organizacyjnej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa właściwej w sprawach mieszkalnictwa.

4. Do zadań Pełnomocnika należy zorganizowanie KZN, zatrudnienie pracowników oraz podjęcie innych czynności niezbędnych do rozpoczęcia działalności przez KZN.

5. Z chwilą powołania Prezesa KZN Pełnomocnik kończy swoją działalność.

6. Pełnomocnik w okresie sprawowania funkcji wykonuje zadania Prezesa KZN oraz dyrektora Biura KZN na zasadach określonych w ustawie.

7. Nadzór nad działalnością Pełnomocnika sprawuje minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 131. 1. Prezes Rady Ministrów na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje pierwszego Prezesa KZN.

2. Do powołania, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisów art. 36 ust. 1 oraz art. 37 ust. 2–12.

3. Prezes KZN powołany w trybie, o którym mowa w ust. 1, pełni funkcję nie dłużej niż 3 lata od dnia powołania.

Art. 132. 1. Pierwszego naboru pracowników Biura KZN dokonuje się w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. Do pierwszego naboru pracowników Biura KZN nie stosuje się przepisów art. 42.

Art. 133. 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wyposaży KZN w środki trwałe, wartości niematerialne i prawne oraz inne składniki aktywów niezbędne do rozpoczęcia przez niego działalności.

2. Środki na pokrycie wyposażenia KZN w środki trwałe, wartości niematerialne i prawne oraz inne składniki aktywów niezbędne do rozpoczęcia przez niego działalności w 2017 roku pochodzą z rezerwy celowej budżetu państwa, część 83, poz. 65 rezerwa na sfinansowanie wypłat z Funduszu Dopłat wsparcia dla nabywców lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych – Mieszkanie dla Młodych (MdM), oraz 200 000 tys. zł na realizację „Narodowego Programu Mieszkaniowego”.

3. Koszty organizacji i funkcjonowania KZN począwszy od 2018 roku, w tym wydatki na wynagrodzenia pracowników, oraz koszty realizacji zadań KZN ponoszone do czasu osiągnięcia przez KZN przychodów niezbędnych do pokrycia powyższych kosztów pokrywane będą z rezerwy celowej budżetu państwa.

4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa informuje KZN o zaprzestaniu finansowania kosztów, o których mowa w ust. 3, po ustaleniu, na podstawie analizy kwartalnych sprawozdań z realizacji planu finansowego KZN, że zachodzą przesłanki, o których mowa w ust. 3.

Analiza, o której mowa w zdaniu pierwszym, sporządzana jest w terminie 60 dni od dnia otrzymania sprawozdania.

Art. 134. Pełnomocnik w terminie miesiąca od dnia wejścia w życie niniejszego artykułu sporządza i przedstawia do zatwierdzenia ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa projekt planu finansowego KZN na okres od dnia wejścia w życie ustawy do dnia 31 grudnia 2017 r.

Art. 135. Prezes KZN, nie później niż w terminie 2 miesięcy od dnia powołania, przedstawia Radzie Nadzorczej do uchwalenia pierwszy, po utworzeniu KZN, program gospodarowania Zasobem Nieruchomości, uzgodniony z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 136. 1. Starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej oraz prezydenci miast na prawach powiatu wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej sporządzają pierwsze wykazy nieruchomości, o których mowa w art. 10 ust. 1, i przekazują je wojewodom właściwym ze względu na miejsce położenia nieruchomości w terminie:

- 1) 60 dni od dnia wejścia w życie ustawy – w przypadku wykazów nieruchomości, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1;
- 2) 180 dni od dnia wejścia w życie ustawy – w przypadku wykazów nieruchomości, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 2.

2. Terminy, o których mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio w przypadku przekazania do KZN pierwszych wykazów nieruchomości, o których mowa w art. 10 ust. 1, przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Prezesa Agencji Mienia Wojskowego oraz Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych.

3. Do sporządzenia pierwszego wykazu nieruchomości stosuje się wzór określony w przepisach wydanych na podstawie art. 17.

4. Wojewodowie, a w odniesieniu do wykazów sporządzonych przez właściwe organy, o których mowa w ust. 2, Prezes KZN, dokonują sprawdzenia wykazów nieruchomości pod względem zgodności i kompletności danych określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 17 w terminie 30 dni od dnia otrzymania wykazu.

5. W przypadku stwierdzenia niekompletności lub niezgodności wykazu nieruchomości przekazanego zgodnie z ust. 1 lub 2, albo niedołączenia opinii, wojewoda, a w odniesieniu do wykazów sporządzonych przez właściwe organy, o których mowa w art. 15 ust. 2, Prezes

KZN, może żądać od właściwego organu uzupełnienia wykazu, wskazując termin i zakres uzupełnienia.

6. W przypadku gdy organ, który sporządził wykaz nieruchomości, nie przekaze lub nie uzupełni wykazu w terminie, o którym mowa w ust. 1 albo ust. 5, wojewoda, a w odniesieniu do wykazów sporządzonych przez właściwe organy, o których mowa w ust. 2, Prezes KZN, wymierza temu organowi, w drodze decyzji, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

7. W przypadku gdy zwłoka w przekazaniu wykazu nieruchomości nie przekracza 3 dni od dnia upływu terminu, o którym mowa w ust. 1 albo ust. 5, wojewoda, a w odniesieniu do wykazów sporządzonych przez właściwe organy, o których mowa w ust. 2, Prezes KZN, odstępuje od wymierzenia kary.

8. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, o której mowa w ust. 6.

9. W przypadku nieuiszczenia kary podlega ona ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

10. Odwołanie od decyzji, o której mowa w ust. 6, przysługuje do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

11. Starostowie, prezydenci miast na prawach powiatu przekazują pierwsze wykazy nieruchomości do KZN niezwłocznie po zatwierdzeniu tych wykazów przez wojewodów.

Art. 137. 1. Do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Do umów najmu okazjonalnego, o którym mowa w art. 19a ustawy zmienianej w art. 119 niniejszej ustawy, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

3. Do zgłoszeń, o których mowa w art. 30 ustawy wymienionej w art. 115 niniejszej ustawy, dokonanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

4. Oceny odstępień od zatwierzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę dokonanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy dokonuje się na podstawie przepisów dotychczasowych.

Art. 138. Do projektów gminnych programów rewitalizacji, wobec których uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia programu podjęto po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy,

stosuje się przepis art. 17 ust. 2 pkt 4 lit. a ustawy zmienianej w art. 127, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 139. Do dnia 31 sierpnia 2017 r. uprawnienia, zadania i obowiązki przewidziane przepisami niniejszej ustawy dla Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa realizuje Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych.

Art. 140. 1. Maksymalny limit środków budżetu państwa, do wysokości których mogą być udzielone KZN dotacje, o których mowa w art. 43 ust. 2 pkt 2 i art. 46 ust. 1 pkt 1 i 2, nie może przekroczyć w poszczególnych latach:

- 1) w 2017 r. – 25 mln zł;
- 2) w 2018 r. – 125 mln zł;
- 3) w 2019 r. – 50 mln zł;
- 4) w 2020 r. – 0 mln zł;
- 5) w 2021 r. – 0 mln zł;
- 6) w 2022 r. – 0 mln zł;
- 7) w 2023 r. – 0 mln zł;
- 8) w 2024 r. – 0 mln zł;
- 9) w 2025 r. – 0 mln zł;
- 10) w 2026 r. – 0 mln zł.

2. W budżecie państwa tworzy się rezerwę celową na sfinansowanie wydatków, o których mowa w ust. 1.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa monitoruje wykorzystanie limitu wydatków, o którym mowa w ust. 1, oraz wdraża mechanizm korygujący, o którym mowa w ust. 4.

4. W przypadku przekroczenia lub zagrożenia przekroczenia przyjętego na dany rok budżetowy maksymalnego limitu wydatków określonego w ust. 1 oraz w przypadku gdy część planowanych wydatków, o których mowa w ust. 1, przypadająca proporcjonalnie na okres od początku roku kalendarzowego do końca danego kwartału, została przekroczona:

- 1) po pierwszym kwartale – co najmniej o 20%,
- 2) po dwóch kwartałach – co najmniej o 15%,

3) po trzech kwartałach – co najmniej o 10%

– minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zobowiązuje Prezesa KZN do stosowania mechanizmu korygującego polegającego na obniżeniu kosztów realizacji zadań przez KZN.

Art. 141. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 4 ust. 6, art. 17, art. 129, art. 130, art. 132–134 i art. 140, które wchodzi w życie w dniu następującym po dniu ogłoszenia.

UZASADNIENIE

I. Cel uchwalenia ustawy

Głównym wyzwaniem polskiej polityki mieszkaniowej jest zwiększenie dostępności mieszkań dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach, które w istniejących warunkach rynkowych nie posiadają wystarczających możliwości finansowych na wynajęcie mieszkania na potrzeby własne. Projekt ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, dalej: „projekt ustawy” stanowi odpowiedź na wnioski wynikające z diagnozy sytuacji mieszkaniowej w kraju, dokonanej w kontekście prac nad Narodowym Programem Mieszkaniowym, dalej: „NPM”.

Uwzględniając założenia przyjętego przez Radę Ministrów w dniu 27 września 2016 r. dokumentu strategicznego określającego kierunki nowej polityki mieszkaniowej w Polsce (NPM), czyli:

- 1) zwiększenia dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających obecnie nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych,
- 2) zwiększenia możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową,
- 3) poprawy warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenia efektywności energetycznej

– projekt ustawy wprowadza rozwiązania służące zwiększeniu podaży mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach przez wykorzystanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, dalej: „SP”, i przeznaczenie ich na realizację inwestycji w postaci budownictwa mieszkaniowego. Powoływany na gruncie przedmiotowej ustawy Krajowy Zasób Nieruchomości, dalej: „KZN”, będzie nie tylko realizował funkcję instytucji zarządzającej nieruchomościami SP i uzyskującej wpływy z tego tytułu, ale także przyczyni się do stworzenia stabilnych i efektywnych warunków finansowania instrumentów przyjętych w ramach NPM.

W związku z powyższym, podstawowym celem proponowanego projektu ustawy jest zwiększenie podaży dostępnych nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe, w szczególności przez wykorzystanie w ramach realizacji celów NPM nieruchomości stanowiących własność SP, oraz budowa dostępnych mieszkań na wynajem (w tym z opcją stopniowego uzyskiwania własności przez najemcę). Jest to realizacja działania

określonego w NPM jako: „Pakiet „Mieszkanie +”: Zwiększenie podaży mieszkań o umiarkowanych cenach i czynszach przez bezpośrednią aktywność inwestycyjną realizowaną w szczególności przy wykorzystaniu nieruchomości Skarbu Państwa w ramach systemu wynajmu mieszkań, w tym z opcją docelowego przeniesienia prawa własności” (działanie D.). Jak wskazano uprzednio, koordynatorem ww. procesów i zarządcą nieruchomości będzie KZN, który powołany zostanie jako nowa państwowa osoba prawna.

Wśród najistotniejszych rozwiązań zawartych w projekcie ustawy, które przyczynią się do osiągnięcia wskazanego celu, należy wskazać:

- ustalenie zasad kwalifikowania i przekazywania nieruchomości stanowiących własność SP albo pozostających w użytkowaniu wieczystym SP do KZN,
- zasady gospodarowania nieruchomościami, które wejdą w skład KZN oraz mieszkaniami o czynszu normowanym,
- powołanie i określenie zasad funkcjonowania KZN, jako państwowej osoby prawnej w rozumieniu art. 9 pkt 14 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.), dalej: „ufp”, która będzie gospodarowała zasobem nieruchomości SP w celu wspierania budownictwa mieszkaniowego.

Podstawowym założeniem projektu ustawy jest gospodarowanie nieruchomościami SP przez KZN zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o których mowa w art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, z późn. zm.), dalej: „ugn”. „Ogólnie uznać można, że pojęcie to obejmuje czynności faktyczne i czynności prawne, przy czym prawidłowość prowadzenia gospodarki ustawodawca odnosi do spełnienia niektórych warunków lub osiągnięcia wskazanych celów. Na przykład do zasad prawidłowej gospodarki należy zachowywanie nieruchomości w stanie niepogorszonym (na co składają się zarówno zabezpieczenie nieruchomości przed zniszczeniem lub uszkodzeniem, jak i właściwa eksploatacja nieruchomości, remonty i pokrywanie kosztów utrzymania), korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem (obejmujące także czynienie nakładów mających sprzyjać pełnieniu przez nieruchomość przypisanej jej funkcji, osiągnięcie pożytków i przychodów z nieruchomości) oraz wykonywanie czynności prawnych związanych z ustaleniem i zachowaniem stanu własności.

Prawidłowa gospodarka obejmuje także proces planowania (w tym sporządzanie planów miejscowych i innych planów zagospodarowania), a także podejmowanie decyzji dotyczących całych zasobów lub grup nieruchomości, w tym podejmowanie racjonalnych decyzji dotyczących ich zbywania i nabywania (z uwzględnieniem zarówno racjonalności ekonomicznej, jak i niezbędności do wykonywania zadań publicznych lub potrzeby wykorzystania nieruchomości do innych ważnych celów, np. określonych w strategii rozwoju).”¹⁾

Rozwiązania zawarte w projekcie ustawy (i dołączonych projektach rozporządzeń) stanowią zrównoważenie:

- 1) interesów inwestorów (operatorów mieszkaniowych), przewidując dla nich pakiet korzyści:
 - a) umowa oddania w użytkowanie wieczyste oznacza konieczność poniesienia jedynie 30% wartości nieruchomości, natomiast przy zakupie inwestor ponosi od razu 100%, co zwykle oznacza konieczność kredytowania,
 - b) określając wysokość czynszu normowanego, wzięto również pod uwagę racjonalny zysk dla inwestora,
 - c) 20% powierzchni wszystkich lokali będą mogły stanowić lokale usługowe i handlowe,
 - d) 30% mieszkań będą mogły stanowić mieszkania o charakterze deweloperskim, tj. prawie połowa powierzchni wszystkich lokali (w tym mieszkań) nie jest objęta czynszem normowanym;
- 2) Skarbu Państwa (a więc nas wszystkich):
 - a) brak pozbawiania się własności nieruchomości,
 - b) kontrola nad wykorzystaniem nieruchomości, w tym również nad KZN,
 - c) realne przeciwdziałanie przeznaczeniu nieruchomości Skarbu Państwa na cele czysto komercyjne,
 - d) kontrola nad wysokością czynszu normowanego, opłaty eksploatacyjnej oraz wysokością raty,
 - e) zakaz podnajmu – wyjątek – te osoby, wobec których najemca ma obowiązek alimentacyjny,
 - f) przychody z kar zasilają budżet państwa;

¹⁾ Bończak-Kucharczyk E., Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz.

3) najemców:

- a) jawny i transparentny sposób naboru najemców, za pośrednictwem KZN, łatwo dostępna informacja,
- b) realna ochrona wysokości czynszu,
- c) wyłącznie ustawowo określone przesłanki wypowiedzenia umowy najmu (brak płatności przez 3 miesiące, naruszanie porządku),
- d) gwarancje zakupu mieszkania przez najemcę (o ile wyrazi taką wolę).

Nieruchomości SP przekazywane będą do KZN przez podmioty, które w dotychczasowym stanie prawnym nimi gospodarują w imieniu SP (starostowie lub prezydenci miast na prawach powiatu, Agencja Nieruchomości Rolnych, Agencja Mienia Wojskowego, Lasy Państwowe). W tym miejscu należy wskazać, że większość nieruchomości zarządzanych przez te podmioty, znajduje się w atrakcyjnych przestrzennie lokalizacjach, w tym w centrach miast, co stanowi kluczową kwestię w zakresie realizacji polityki mieszkaniowej zawartej w NPM. Głównym zadaniem KZN będzie tym samym prowadzenie działań na rzecz poprawy dostępności mieszkań, w szczególności w segmencie mieszkań na wynajem, wskutek realizacji inwestycji mieszkaniowych na gruntach będących w zarządzie KZN.

Nieruchomości wykorzystywane przez KZN do realizacji jego działań będą przekazywane na rynek mieszkaniowy na zasadach komercyjnych, uwzględniających rynkową wycenę tych nieruchomości. W przypadku bezpośredniego wykorzystania posiadanych nieruchomości na realizację budownictwa mieszkaniowego zakłada się, że:

- nieruchomości będą spełniać warunki: techniczne, ekonomiczne i przestrzenno-funkcjonalne uzasadniające wykorzystanie ich na cele zabudowy mieszkaniowej,
- będą zbywane w otwartym przetargu,
- o ich nabycie (własności w drodze sprzedaży lub nabycie prawa użytkowania wieczystego) będą się mogły ubiegać wszystkie podmioty realizujące mieszkania na wynajem, które zobowiążą się do stosowania określonych w projekcie ustawy kryteriów pierwszeństwa ubiegania się o najem, stosowane one będą w przypadku, gdy liczba potencjalnych najemców będzie wyższa niż liczba dostępnych mieszkań,
- w przypadku gdy nieruchomość będzie przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną i jej wielkość nie będzie przekraczała 1500 m² – o ich nabycie (własności w drodze sprzedaży lub nabycie prawa użytkowania wieczystego) będą mogły ubiegać się osoby fizyczne.

Pozostałe nieruchomości SP, których wykorzystanie na cele mieszkaniowe nie jest racjonalne z punktu widzenia technicznego, ekonomicznego czy przestrzenno-funkcjonalnego, będą zarządzane przez KZN, który m.in. będzie prowadził obrót tymi nieruchomościami na zasadach rynkowych.

Projekt ustawy dopuszcza ponadto możliwość przekazania w określonych przypadkach nieruchomości samorządom gminnym w związku z realizacją budownictwa komunalnego i chronionego, w ramach realizowanych przez nie zadań własnych.

Zakłada się, że przychody uzyskane z obrotu nieruchomościami będą wykorzystywane na pokrycie kosztów działania KZN i realizację jego ustawowych zadań.

Dodatkowo w projekcie ustawy zakłada się możliwość utworzenia spółek celowych przez KZN. Spółki te będą mogły być tworzone wyłącznie z jednostkami samorządu terytorialnego i ich związkami. Utworzenie spółki będzie wymagało zgody ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Przekazanie do spółki kapitału lub nieruchomości z Zasobu, a więc nieruchomości Skarbu Państwa będzie mogło nastąpić wyłącznie:

- 1) w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej, w wyniku której powstaną lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym lokale socjalne;
- 2) w przypadku nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji lub w jego sąsiedztwie – w celu realizacji działań rewitalizacyjnych;
- 3) na cele związane z realizacją inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych;
- 4) w celu umożliwienia realizacji miejscowego planu odbudowy, o którym mowa w ustawie z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu;
- 5) jeżeli są przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury

fizycznej, zakładania lub rozszerzania cmentarzy komunalnych albo, jeżeli położony jest na nich cmentarz;

- 6) jeżeli są przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi gminne, powiatowe i wojewódzkie oraz zajęte na te cele.

Ponieważ możliwość przekazywania kapitału przez KZN do spółki celowej powstanie w dniu utworzenia KZN, już w momencie wejścia w życie ustawy powstanie możliwość tworzenia się takich spółek, dzięki czemu przyspieszeniu ulegnie proces tworzenia mieszkań na wynajem, jak również dzięki czemu powstanie możliwość zwiększania gminnego zasobu mieszkaniowego i tworzenia konglomeratu mieszkań na wynajem, socjalnych, komercyjnych, co zapobiegnie niezwykle szkodliwym zjawiskom jakimi są gettyzacja i gentryfikacja (powstawanie lepszych i gorszych dzielnic, enklaw biednych i bogatych, dzielnic, w których mieszkanie wiąże się ze stygmatyzacją).

Projekt ustawy, stanowiąc część pakietu działań i instrumentów składających się na NPM, będzie podlegał ocenie w ramach ogólnie przyjętych celów Programu. W związku z tym, do oceny realizacji celów wynikających z proponowanych w przedkładanym projekcie ustawy rozwiązań prawnych będą służyły, zgodnie z uchwałą nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego, trzy główne mierniki, które określają poniższe założenia.

1. Docelowo do 2030 r. liczba mieszkań przypadająca na 1 tys. mieszkańców powinna osiągnąć wysokość mieszczącą się w aktualnej średniej Unii Europejskiej. Oznacza to wzrost tego wskaźnika z obecnego poziomu 363 do 435 mieszkań na 1000 osób.
2. Docelowo do 2030 r. samorządy gminne powinny dysponować możliwościami zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich gospodarstw domowych oczekujących aktualnie na najem mieszkania od gminy. Według stanu na koniec 2014 r. na najem mieszkania gminnego oczekiwało 165,2 tys. gospodarstw domowych.
3. Docelowo do 2030 r. liczba osób mieszkających w warunkach substandardowych (ze względu na niski stan techniczny budynku, brak podstawowych instalacji technicznych lub przeludnienie) powinna się obniżyć o 2 mln osób (z ok. 5,3 do ok. 3,3 mln).

II. Ocena dotychczasowych przepisów

Jak wskazano w NPM obecnie istniejące regulacje prawne i sytuacja na rynku nieruchomości ograniczają możliwość realizacji budownictwa mieszkaniowego przeznaczonego na wynajem przez osoby o umiarkowanych dochodach w sposób kompleksowy.

Główną barierą w realizacji takich inwestycji jest wysoka cena gruntów na rynku nieruchomości, co wprost przekłada się na ich dostępność oraz późniejszą „osiągalność” mieszkań dla osób o umiarkowanych dochodach. Deweloperzy obarczają w sposób bezpośredni kosztami nabycia takich nieruchomości przyszłych klientów, co zdecydowanie przekłada się na cenę m² na rynku komercyjnym. W takiej sytuacji budowa budynków mieszkalnych dedykowanych osobom o ograniczonych zdolnościach finansowych jest praktycznie niemożliwa bez zewnętrznego wsparcia. Ponadto sytuacja ta doprowadza do realizacji inwestycji na obszarach peryferyjnych (niska cena gruntów), co pogłębia marginalizację społeczno-ekonomiczną osób o umiarkowanych dochodach, jak również przyczynia się do zwiększenia negatywnego procesu tzw. rozlewania się miast, czyli suburbanizacji. Tym samym, możliwość realizacji ww. inwestycji na nieruchomościach należących do Zasobu, gwarantuje aktywizację terenów znajdujących się w przeważającej większości w centrach miast, co wpisuje się w promowaną przez specjalistów i praktyków z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego ideę miasta zwarteo.

Dodatkowo struktura zarządzania nieruchomościami należących do SP lub spółek z udziałem SP jest wysoce rozproszona, o czym świadczy przeprowadzona na potrzeby sporządzenia NPM wstępna kwerenda. Wskazane nieruchomości są bowiem zarządzane zarówno przez starostów albo prezydentów miast na prawach powiatu, agencji rządowych – np. Agencji Nieruchomości Rolnych czy Agencji Mienia Wojskowego, jak również spółek kontrolowanych przez Skarb Państwa, który jest reprezentowany przez resorty w tym m.in. Ministerstwo Energii, Ministerstwo Rozwoju czy Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa. W związku z powyższym, mimo wspólnego „przedmiotu” zarządzania, można zaobserwować różne podejście do powyższego tematu w zależności od podmiotu będącego zarządcą. Tym samym nieruchomości o podobnym potencjalne mogą być różnie gospodarowane i przez to niewykorzystany jest w pełni ich potencjał.

Mając powyższe na uwadze, należy podkreślić, że w przepisach krajowych nie istniały do tej pory przepisy prawne regulujące w sposób kompleksowy przeznaczenie

konkretnej grupy nieruchomości na cele inwestycyjne, w tym przede wszystkim na cele budownictwa mieszkaniowego na wynajem.

Ponadto w realiach krajowych nie istnieje do tej pory „długofalowy” model nabywania praw do nieruchomości. Model ten, aktualnie daje możliwość albo długotrwałego najmu nieruchomości albo jej bezpośredniego nabycia. Powyższe, z uwagi na sytuację materialną społeczeństwa polskiego oraz wzorce kulturowe, doprowadza do konieczności podjęcia kluczowej w życiu decyzji (zaciągnięcia kredytu hipotecznego) i *de facto* trwałego przywiązania się do danego miejsca zamieszkania. Tym samym ograniczona zostaje i tak niska mobilność społeczeństwa polskiego, jak również pojawiają się trudności w uzyskaniu płynności finansowej (umowa na kredyt hipoteczny w warunkach krajowych zawierana jest zazwyczaj na okres ok. 30 lat).

III. Uzasadnienie rozwiązań proponowanych w projekcie

1. Przepisy ogólne

W rozdziale 1 projektu ustawy, zatytułowanym „Przepisy ogólne” zawarto przepisy określające przedmiot regulacji ustawowej, ogólne regulacje dotyczące utworzenia KZN oraz definicje podstawowych pojęć stosowanych w przepisach szczegółowych przedmiotowego aktu normatywnego. Ich celem jest zwięzłe przedstawienie treści projektu ustawy, a także zapewnienie przejrzystości i syntetyczności tekstu prawnego oraz zrozumiałości opisu norm zawartych w poszczególnych przepisach.

Projekt ustawy ustala zasady utworzenia i funkcjonowania KZN, zasady kwalifikowania i przekazywania do KZN nieruchomości stanowiących własność SP albo będących przedmiotem użytkowania wieczystego przez SP, zasady gospodarowania tymi nieruchomościami oraz mieszkaniem o czynszu normowanym, a także prawa i obowiązki operatora mieszkaniowego oraz najemcy.

Mienie stanowiące własność SP albo będące przedmiotem użytkowania wieczystego przez SP przejęte lub nabyte przez KZN w trybie projektu ustawy utworzy Zasób. W tym rozdziale projektu ustawy zawarto również podstawową zasadę gospodarowania nieruchomościami przez KZN, tj. zasadę działania zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

W projekcie ustawy określono znaczenie najważniejszych stosowanych sformułowań – zdefiniowano m.in. pojęcie mieszkania (rozumianego jako samodzielny lokal mieszkalny, budynek wolnostojący lub budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej

lub grupowej), inwestycji mieszkaniowej (czyli przedsięwzięcia, w wyniku którego zostanie utworzone przynajmniej jedno mieszkanie), realizacji uzbrojenia technicznego (tj. budowy, przebudowy, rozbiórki lub remontu sieci uzbrojenia terenu, a także zapewnienia nieruchomości dostępu do drogi publicznej) oraz właściwego organu. Ponadto zdefiniowano pojęcie czynszu normatywnego, mieszkania na wynajem, najmie z opcją, najmie bez opcji, najmie bez bliższego określenia, najemcy z opcją, najemcy bez opcji, najemcy bez bliższego określenia.

2. KZN – przepisy organizacyjne

Zgodnie z przepisami ufp, prawną podstawą tworzenia jednostek sektora finansów publicznych, poza wskazaną ustawą, może być wyłącznie inny akt o charakterze ustawowym. W związku z powyższym, w rozdziale 2 zawarto przepisy określające zasady utworzenia i organizacji KZN. Wraz z przepisami dostosowującymi zawartymi w ostatnim rozdziale projektu ustawy stanowią one podstawę do rozpoczęcia działalności przez nową jednostkę sektora finansów publicznych. Określają ponadto fundamentalne reguły jej funkcjonowania, zapewniające efektywność realizacji powierzonych zadań i adekwatnego do założeń polityki mieszkaniowej państwa zarządzania tym podmiotem.

Zgodnie z projektem ustawy powoływany KZN będzie państwową osobą prawną w rozumieniu art. 9 pkt 14 ufp, z siedzibą w Warszawie. Wybór tej formy organizacyjnej uzasadnia cel utworzenia tego podmiotu, czyli realizacja zadań wynikających z polityki mieszkaniowej państwa, prowadzących do poprawy dostępności mieszkań (w szczególności służących rozwojowi rynku mieszkań na wynajem). Funkcjonowanie państwowych osób prawnych charakteryzuje się podmiotowością i samodzielnością działania, co ułatwia budowanie stosunków prawnych współpracy z podmiotami działającymi lokalnie, posiadającymi wiedzę o regionalnych potrzebach mieszkaniowych, zwłaszcza z jednostkami samorządu terytorialnego, dalej: „jst”. Umożliwia ponadto zaciąganie zobowiązań we własnym imieniu i na własny rachunek (w tym zbywanie i nabywanie aktywów służących realizacji celów mieszkaniowych). Za takim rozwiązaniem przemawia także profil finansowania KZN. KZN będzie przyczyniał się do tworzenia stabilnych i efektywnych warunków do wspierania budownictwa mieszkaniowego zaspokajającego zróżnicowane potrzeby mieszkaniowe różnych grup społecznych, a także realizacji innych zadań związanych z rozwojem mieszkalnictwa w Polsce, wynikających z NPM.

Kompleksowy charakter podejmowanych przez KZN działań będzie wspierał zatem efektywność realizacji celów wskazanych w NPM oraz kreowania stabilnych ram finansowania innych instrumentów rozwoju mieszkalnictwa w perspektywie wieloletniej. Z racji tego, że KZN będzie funkcjonował jako instytucja o charakterze centralnym, wsparcie będzie mogło być kierowane do tych segmentów rynku mieszkaniowego, które w danym czasie wymagają szczególnego zainteresowania ze strony państwa.

W myśl projektu ustawy KZN będzie działał na podstawie ustawy oraz statutu wydanego w drodze rozporządzenia przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych. Zawarte w nim unormowania zostaną ukształtowane w taki sposób, aby zapewnić sprawne działanie KZN, właściwe wykorzystanie środków publicznych zgromadzonych i gospodarowanych przez KZN w celu realizacji polityki mieszkaniowej państwa oraz zgodność jego działalności z przepisami ufp.

Szczegółowe zadania wyznaczają kierunki działania podejmowane w przyszłości przez KZN, odzwierciedlone w przepisach kolejnych rozdziałów projektu ustawy, a wynikające z priorytetów ustalonych w NPM. Do zadań KZN należy:

- gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu na zasadach określonych w projekcie ustawy,
- tworzenie warunków do zwiększania dostępności mieszkań, w szczególności przez wykorzystywanie nieruchomości wchodzących w skład Zasobu do realizacji inwestycji mieszkaniowych i mieszkań o czynszu normowanym,
- podejmowanie działań w celu realizacji, na nieruchomościach wchodzących w skład Zasobu, inwestycji mieszkaniowych,
- tworzenie warunków ułatwiających powstawanie mieszkań socjalnych lub współfinansowanie powstawania mieszkań socjalnych,
- tworzenie warunków do poprawy funkcjonowania społecznego budownictwa czynszowego, o którym mowa w art. 27 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023), dalej: „uor”,
- finansowanie lub współfinansowanie, na nieruchomościach wchodzących w skład Zasobu realizacji uzbrojenia technicznego terenu lub podejmowanie innych działań ułatwiających taką realizację,

- przygotowanie nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, w szczególności podejmowanie działań podnoszących walory gospodarcze tych nieruchomości, w tym działań, których wynikiem będzie przygotowanie nieruchomości do zabudowy przez podział nieruchomości adekwatny do jej przyszłej funkcji lub zrealizowanie uzbrojenia technicznego,
- podejmowanie działań w celu zapewnienia, że nieruchomości przeznaczone przez KZN pod budownictwo mieszkaniowe mogą być zabudowane budynkami mieszkaniowymi, a następnie użytkowane w sposób prawidłowy i niezagrażający bezpieczeństwu oraz zdrowiu mieszkańców,
- udzielanie, na zasadach określonych w odrębnych ustawach, w oparciu o przychody KZN, w tym środki finansowe pochodzące z odpłatnego zbycia nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, finansowego wsparcia zwiększającego dostępność mieszkań dla gospodarstw domowych.

Realizacja uzbrojenia technicznego terenu lub innych działań ułatwiających realizację inwestycji, podejmowana jest przez KZN po analizie kosztów ich budowy, sposobu oraz źródeł ich finansowania, wpływu efektów realizacji tego uzbrojenia na poziom realizacji ww. zadań KZN, a także uwzględnieniu zakresu niezbędnych do wykonania prac oraz poziomu współfinansowania kosztów tych prac przez gminę i operatora mieszkaniowego.

Zgodnie z projektem ustawy organy administracji publicznej, spółki prawa handlowego z dominującym udziałem SP, podmioty gospodarujące zasobem mieszkaniowym oraz publiczne podmioty gospodarujące nieruchomościami stanowiącymi własność SP będą obowiązane do nieodpłatnego udostępniania KZN danych niezbędnych do realizacji jego zadań.

Właściwe organy, tj. starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, prezydent miasta na prawach powiatu wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Prezes Agencji Mienia Wojskowego oraz Dyrektor Generalny Lasów Państwowych zobowiązani są do prowadzenia wykazów nieruchomości, którymi gospodarują. Określony został zakres informacji wchodzący w skład tych wykazów. Właściwy organ oznacza również w tymże wykazie nieruchomości, których przekazanie może znacząco utrudnić realizację jego zadań ustawowych lub jest w jego ocenie niezasadne. W sprawach spornych, ostateczną decyzję co do przekazania nieruchomości do KZN

będzie podejmował Prezes Rady Ministrów. Rozstrzygnięcie Prezesa Rady Ministrów będzie stanowiło podstawę do sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego i przekazania nieruchomości. Wzór wykazu nieruchomości, który będzie przez właściwe organy przekazywany do KZN określi, w drodze rozporządzenia, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Zgodnie z projektem ustawy wykazy przygotowane przez starostów oraz prezydentów miast na prawach powiatu będą podlegały sprawdzeniu pod względem zgodności z przepisami ww. rozporządzenia oraz kompletności danych przez wojewodów, a w przypadku wykazu sporządzanego przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Prezesa Agencji Mienia Wojskowego oraz Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych będzie on sprawdzany przez Prezesa KZN.

Każda nieruchomość wskazana w wykazie nieruchomości może zostać przekazana do Zasobu. Z wnioskiem o przekazanie występuje Prezes KZN. Przekazanie następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez właściwy organ i Prezesa KZN, który stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej lub podstawę założenia księgi wieczystej dla takiej nieruchomości. Skutkiem przekazania nieruchomości jest m.in. wygaśnięcie trwałego zarządu, wstąpienie przez KZN w ogół praw i obowiązków trwałego zarządcy oraz obowiązek ponoszenia kosztów związanych z gospodarowaniem nieruchomością, a ponadto możliwość wypowiedzenia przez Prezesa KZN każdej umowy dotyczącej nieruchomości, w tym umowy najmu, dzierżawy, użytkowania, z zachowaniem ustawowych terminów ich wypowiedzenia. W projekcie ustawy przewidziano możliwość wyłączenia nieruchomości z Zasobu i jej zwrotu właściwemu organowi, który ją przekazał, jeżeli stała się ona zbędna do realizacji zadań KZN. Wyłączenie nieruchomości będzie mogło również nastąpić na uzasadniony wniosek wskazanych organów. Zasób będzie mógł być zasilany nieruchomościami nabywanymi przez Prezesa KZN albo przekazywanymi na własność przez jst, państwowe osoby prawne i spółki SP, w przypadku uznania, że nieruchomość nie jest niezbędną do realizacji ich zadań.

Podkreślić należy, iż przepisy ustawy nie będą miały zastosowania do nieruchomości oddanych w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa przed dniem ogłoszenia ustawy. Jednocześnie należy podkreślić, iż z projektowanych przepisów jednoznacznie wynika, iż do Zasobu nie będą włączane i nie będą opisywane

w wykazach nieruchomości te nieruchomości, które są położone poza granicami administracyjnymi miast. Wyjątkiem są nieruchomości, które w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przewidziane pod zabudowę mieszkaniową. Zauważyć należy, iż raczej rzadko tereny leśne czy rolne są przewidziane pod zabudowę w ww. dokumentach, co wynika choćby z warunków technicznych, zgodnie z którymi minimalna odległość budynku mieszkalnego od ściany lasu wynosi 12 m, a przeznaczenie lasów i terenów rolniczych na cele nierolnicze i nieleśne wymaga szczególnej i długotrwałej procedury określonej w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Tym samym tereny tego typu będą przekazywane do Zasobu rzadko. W tym miejscu należy także zauważyć, że przedmiotem przetargu na oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe, ani sprzedaży na cele mieszkaniowe, nie będą nieruchomości wymagające wyłączenia z produkcji leśnej czy ziemie rolnicze o glebach najwyższych klas.

3. Organy Krajowego Zasobu Nieruchomości

W projekcie ustawy wskazano organy KZN, którymi będą Rada Nadzorcza i Prezes KZN. Ich obsługę zapewni Biuro KZN.

Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa będzie sprawował nadzór nad działalnością KZN. W konsekwencji zapewnione zostanie, zgodnie z przepisami prawa (w tym ufp, projektowanej ustawy powołującej KZN i statutu KZN) i założeniami polityki mieszkaniowej, rzetelne, celowe i gospodarne realizowanie zadań KZN oraz gospodarowanie przez KZN powierzonym mieniem stanowiącym własność SP.

Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa będzie uprawniony w ramach czynności nadzoru w szczególności do żądania udostępniania mu dokumentów związanych z działalnością KZN (w tym również z gospodarowaniem Zasobem) oraz przekazywania wszelkich informacji i wyjaśnień dotyczących działalności Prezesa KZN i Rady Nadzorczej oraz obowiązków wykonywanych przez pracowników Biura we wskazanym przez ministra terminie.

Radę Nadzorczą, liczącą 9 osób, będzie powoływał minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Nie oznacza to jednak dowolności w wyborze członków organu. Projekt ustawy nakłada

bowiem na ministra obowiązek uwzględnienia w składzie, poza pięcioma swoimi reprezentantami, przedstawicieli ministrów odpowiedzialnych za działy administracji szczególnie istotne z punktu widzenia zadań realizowanych przez KZN (tj. ministra właściwego do spraw finansów publicznych, ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, ministra właściwego do spraw środowiska i Ministra Obrony Narodowej).

Projektodawca podjął decyzję o rezygnacji z kadencyjności, uzależniając okres pełnienia funkcji przez członków Rady Nadzorczej od decyzji ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (lub Prezesa Rady Ministrów w przypadku Prezesa KZN). Uzasadnieniem dla takiego rozwiązania jest większa elastyczność kształtowania składu organu przez możliwość dokonywania zmian poszczególnych członków i całego składu w każdym czasie, w którym uzasadniają to okoliczności. Za zasadnością przyznania szerokich kompetencji ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przemawia również charakter i waga zadań realizowanych w przyszłości przez KZN oraz fakt powołania KZN w formie jednostki sektora finansów publicznych, tj. państwowej osoby prawnej. Takie rozwiązanie nie narusza przy tym założenia, zgodnie z którym poszczególne podmioty uprawnione do zgłaszania przedstawicieli w Radzie Nadzorczej, zawsze będą reprezentowane przez tę samą liczbę członków (podobnie jak miałyby to miejsce w przypadku przyjęcia rozwiązania zakładającego kadencyjność organu).

Członków Rady Nadzorczej będzie powoływał (w przypadku Przewodniczącego Rady Nadzorczej – wyznaczał) i odwoływał minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Do kandydatów na członków Rady będą miały odpowiednio zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. poz. 2259, z późn. zm.). Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa będzie mógł odwołać członka Rady nie tylko z własnej inicjatywy, lecz również będzie mógł to uczynić na wniosek samego członka, reprezentowanego podmiotu (innego ministra) albo na wniosek Przewodniczącego Rady Nadzorczej zaopiniowany przez reprezentowany podmiot. Na ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa nałożono ponadto obowiązek określenia, w drodze rozporządzenia, wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej za udział

w pracach Rady, z uwzględnieniem przepisów o wynagrodzeniu członków rad nadzorczych spółek SP.

Projekt ustawy określa podstawowe zadania Rady Nadzorczej wynikające po części z zadań powierzonych KZN, jako dysponentowi nieruchomości stanowiących własność SP. Wśród kluczowych zadań należy wskazać odpowiednio zatwierdzanie lub opiniowanie dokumentów istotnych z punktu widzenia działalności KZN, opracowywanych przez Prezesa KZN, w tym opracowywanej raz na 5 lat wieloletniej strategii działania KZN, rocznych planów finansowych KZN oraz kwartalnych i rocznych sprawozdań z realizacji planu finansowego KZN. Rada Nadzorcza będzie miała ponadto wpływ, poza czynnościami dokonywanymi w ramach nadzoru, na sposób gospodarowania nieruchomościami należącymi do Zasobu. Została bowiem uprawniona m.in. do zatwierdzania programu gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu oraz dokonywania zmian w tym programie, zatwierdzania kwartalnych sprawozdań z wykonanych czynności kontrolnych, a także zatwierdzania wniosków Prezesa KZN w sprawach dokonania czynności prawnej, której przedmiotem jest nieruchomość wchodząca w skład Zasobu w przypadku, gdy wartość tej nieruchomości nie przekracza 4 000 000 zł.

Do zadań Rady Nadzorczej będą należeć również inne obowiązki związane z gospodarowaniem aktywami, w szczególności zatwierdzanie wniosków Prezesa KZN w sprawach zaciągania kredytów i pożyczek, gdy ich wartość nie przekracza 4 000 000 zł. Ustanowienie kontroli Rady nad wykonywaniem wskazanych czynności pozwoli organom KZN na ponowne przeanalizowanie zasadności danej czynności, zabezpieczając realizację zadań KZN zgodnie z przepisami prawa i zasadami prawidłowej gospodarki. W sprawach zaciągania kredytów i pożyczek, gdy ich wartość przekracza 4 000 000 zł, dokonania czynności prawnej, której przedmiotem jest nieruchomość wchodząca w skład Zasobu, w przypadku gdy wartość tej nieruchomości przekracza 4 000 000 zł, wykorzystania mienia KZN, a także nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, do ustanawiania zabezpieczeń zaciągniętych zobowiązań finansowych, w szczególności ustanowienia hipoteki na nieruchomości, gdy jej wartość przekracza 4 000 000 zł, nabywania nieruchomości przez KZN na rzecz SP w drodze umów cywilnoprawnych oraz nabycia nieruchomości na własność KZN wymagane będzie uzyskanie zgody ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Projekt ustawy reguluje sposób powoływania Prezesa KZN. Projektodawca przyznał kompetencję do powoływania Prezesa KZN Prezesowi Rady Ministrów. Powołania (w myśl przepisów prawa pracy) kandydata wyłonionego w drodze otwartego i konkurencyjnego naboru KZN dokonuje się na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa i zaopiniowany przez Radę Nadzorczą.

Zastępcę Prezesa KZN powołuje (w rozumieniu przepisów prawa pracy) oraz odwołuje minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. W przypadku odwołania Prezesa KZN albo jego rezygnacji z pełnienia funkcji minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powierza kierowanie KZN jednemu z zastępców Prezesa KZN.

W projekcie ustawy sformułowane zostały wymagania stawiane kandydatom na członków Prezesa KZN oraz uregulowany został sposób przeprowadzania naboru na to stanowisko. Wśród podstawowych cech definiujących kandydatów, poza standardowymi oczekiwaniami wobec osób ubiegających się o wyższe stanowiska w innych podmiotach sektora finansów publicznych, wskazano 6-letni staż pracy (w tym co najmniej 3-letni na stanowisku kierowniczym) oraz wykształcenie i wiedzę z zakresu spraw należących do właściwości KZN. Tryb naboru przeprowadzanego przez Radę Nadzorczą również odpowiada rozwiązaniom przyjętym w przypadku innych jednostek sektora finansów publicznych, zapewniając efektywny wybór osoby odpowiedniej na dane stanowisko. W przepisie zawarto ponadto zastrzeżenie, że do Prezesa KZN stosuje się odpowiednio ograniczenia dotyczące prezesa, wiceprezesa, dyrektora zespołu, dyrektora oddziału terenowego i jego zastępcy lub stanowisk równorzędnych w agencjach państwowych, obowiązujące na gruncie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ograniczeniu prowadzenia działalności gospodarczej przez osoby pełniące funkcje publiczne (Dz. U. z 2006 r. poz. 1584, z późn. zm.). Ponadto, projektodawca wskazał, że funkcji Prezesa KZN nie można łączyć z zatrudnieniem w administracji rządowej lub samorządowej, ani z mandatem posła, senatora lub radnego jednostki samorządu terytorialnego.

Określone w projekcie ustawy zadania Prezesa KZN są merytorycznie powiązane ze znaczną częścią zadań powierzonych Radzie Nadzorczej. W związku z tym do zadań Prezesa KZN będzie należeć m.in.: opracowywanie kluczowych dokumentów

związanych z działalnością KZN, w tym: opracowanie programu gospodarowania nieruchomościami i opracowywanie projektów wieloletnich strategii działania KZN oraz wnioskowanie do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie decyzji w sprawie podjęcia określonych działań. Do wyłącznej kompetencji Prezesa KZN pozostawiono ponadto m.in. gospodarowanie środkami KZN oraz podejmowanie czynności kontrolnych w zakresie wykorzystania nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w trybie przetargu, a także prowadzenie działań analitycznych i popularyzujących innowacyjne rozwiązania w zakresie mieszkalnictwa, gospodarki nieruchomościami, budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz rewitalizacji, w tym również na zlecenie ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. W ramach czynności nadzoru realizowanych przez Radę Nadzorczą Prezes KZN zobowiązany będzie ponadto do udostępniania Radzie, na jej żądanie, dokumentów i materiałów dotyczących jego działalności oraz działalności KZN, w tym gospodarowania Zasobem.

Do głównych kompetencji Prezesa KZN należy reprezentowanie KZN na zewnątrz. Trzeba jednak zauważyć, że projektodawca przyznał uprawnienie do dokonywania czynności prawnych w zakresie praw i obowiązków majątkowych KZN również dwóm, działającym łącznie, pełnomocnikom powołanym przez Prezesa KZN.

W projekcie ustawy uregulowane zostały ogólne zasady funkcjonowania Biura KZN, kierowanego przez Prezesa KZN przy pomocy powołanego przez niego dyrektora Biura KZN. W zakresie powierzonych kompetencji Prezes KZN będzie wykonywał czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w stosunku do pracowników Biura KZN, a także nada regulamin pracy Biura KZN.

W projekcie ustawy uregulowano także sposób przeprowadzania otwartego i konkurencyjnego naboru na wolne stanowiska pracy w Biurze KZN. W tym przypadku przyjęte rozwiązania prawne zostały oparte na regulacjach dotyczących naborów prowadzonych w związku z funkcjonowaniem innych jednostek sektora finansów publicznych, co ma zagwarantować sprawne przeprowadzenie rekrutacji i nawiązanie stosunku pracy z wybranymi kandydatami, przy zapewnieniu przejrzystości procedur i efektywnej pracy osób przeprowadzających nabór.

4. Gospodarka finansowa KZN

Rozdział 4 projektu ustawy zawiera przepisy regulujące gospodarkę finansową KZN. Celem wprowadzenia omawianych regulacji jest w szczególności zapewnienie

zgodności działalności KZN, w tym gospodarowania Zasobem w sensie finansowym, z przepisami ufp i ustawy o rachunkowości.

KZN będzie prowadził samodzielną gospodarkę finansową, uwzględniającą charakter mienia należącego do Zasobu, w szczególności w zakresie obowiązku sporządzania planów finansowych. Przyjęcie, że KZN będzie państwową osobą prawną, skutkuje, zgodnie z postanowieniami art. 10 ust. 1 ufp, koniecznością stosowania w odniesieniu do tego podmiotu zasad gospodarki finansowej wynikających z przedmiotowej ustawy. Następnym takiego stanu prawnego jest m.in. konieczność uwzględniania w działalności KZN rozwiązań wskazanych w art. 30 ufp. Zgodnie z tym przepisem podstawą gospodarki finansowej państwowej osoby prawnej jest roczny plan finansowy, sporządzany zgodnie z projektowaną ustawą, z uwzględnieniem przepisów ufp. Projekt tego planu jest opiniowany przez Radę Nadzorczą, a następnie po jego zatwierdzeniu przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przekazywany ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych w trybie i terminach określonych w przepisach dotyczących prac nad projektem ustawy budżetowej. KZN będzie prowadził gospodarkę finansową na podstawie rocznego planu finansowego sporządzonego zgodnie z przepisami projektowanej ustawy, z uwzględnieniem przepisów ufp, na okres roku obrotowego, rozumianego jako rok kalendarzowy, i dwa kolejne lata.

Roczny plan finansowy KZN powinien zawierać w szczególności: przychody z prowadzonej przez KZN działalności, dotacje z budżetu państwa, koszty, środki na wydatki majątkowe, a także stan należności i zobowiązań oraz stan środków pieniężnych na początek i koniec roku. W związku ze szczególnymi zadaniami powierzonymi KZN, plan powinien ponadto uwzględniać wartość planowanych inwestycji polegających na realizacji uzbrojenia technicznego nieruchomości. W konsekwencji powierzenia KZN nieruchomości stanowiących własność SP, KZN będzie wyodrębniał w ramach rocznego planu finansowego KZN roczny plan finansowy Zasobu.

Ten ostatni plan będzie natomiast zawierał, poza przychodami i kosztami związanymi z gospodarowaniem mieniem należącym do Zasobu, informacje o nieruchomościach planowanych do przekazania do Zasobu oraz wartość nieruchomości należących do Zasobu (z uwzględnieniem ich powierzchni i liczby).

KZN będzie zobowiązany do sporządzania planów finansowych w układzie zadaniowym na rok budżetowy i dwa kolejne lata.

Rozdzielenie zasobów wykazywane w planie finansowym KZN wymagać będzie od Prezesa KZN opracowywania kwartalnych i rocznych sprawozdań z realizacji planu finansowego KZN. Zgodnie z projektem ustawy sprawozdania kwartalne, zaopiniowane przez Radę Nadzorczą, będą przedstawiane przez Prezesa KZN ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w terminie do końca miesiąca następującego po kwartale, którego dotyczy dane sprawozdanie. Umożliwi to ministrowi stały merytoryczny nadzór nad działalnością KZN i kształtowanie przyszłych kierunków wspierania mieszkalnictwa w Polsce w odniesieniu do efektów działalności KZN. Roczne sprawozdania wraz ze sprawozdaniem z badania sporządzonym przez firmę audytorską i opinią Rady Nadzorczej będą przekazywane przez Prezesa KZN ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do dnia 30 czerwca roku następującego po roku, którego dotyczy sprawozdanie.

W konsekwencji prowadzenia przez KZN gospodarki finansowej uwzględniającej charakter mienia należącego do KZN, dokonano rozdziału przychodów KZN i przychodów z tytułu działalności w zakresie gospodarowania mieniem należącym do KZN. Pierwszą grupę stanowiąc będą m.in. dotacje celowe z budżetu państwa oraz przychody ze sprzedaży mienia własnego KZN. Do drugiej grupy zaliczane będą, np. wpływy z tytułu odpłatnego przekazania na cele mieszkaniowe nieruchomości należących do Zasobu z przeznaczeniem na realizację inwestycji mieszkaniowych. Wskazano, że zgodnie z wynikającymi z ufp warunkami umożliwiającymi uznanie danego podmiotu za jednostkę sektora finansów publicznych, KZN będzie mógł otrzymywać dotacje celowe z budżetu państwa na realizację zadań określonych w ustawie oraz dotacje podmiotowe na dofinansowanie bieżącej działalności KZN. Projektodawca uprawnił ponadto KZN do zaciągania kredytów i pożyczek, mających służyć efektywnemu podejmowaniu przez KZN powierzonych obowiązków. Celowość i gospodarność decyzji w tym zakresie również będą przedmiotem czynności nadzoru. Ponadto KZN będzie mógł tworzyć fundusze: statutowy, zasobowy i rezerwowy.

W projekcie ustawy uregulowano przeznaczenie środków KZN, w tym środków finansowych uzyskanych z działalności w zakresie gospodarowania nieruchomościami należącymi do Zasobu (w szczególności środków pochodzących z obrotu wskazanymi

nieruchomościami). Projektodawca wyodrębnił w tym kontekście dwie grupy wydatków. Pierwszą grupę stanowią wydatki na realizację zadań KZN wskazanych wprost w projekcie ustawy. Środki KZN będą mogły być przeznaczane w szczególności na nabywanie nieruchomości na rzecz SP, podnoszenie walorów gospodarczych nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, w tym działań, których wynikiem będzie przygotowanie nieruchomości do zabudowy, w szczególności przez podział nieruchomości adekwatny do jej przyszłej funkcji lub zrealizowanie uzbrojenia technicznego, pokrycie kosztów realizacji uzbrojenia technicznego nieruchomości przekazanych do KZN lub nabytych przez KZN na rzecz SP, finansowanie lub współfinansowanie realizacji uzbrojenia technicznego służącego nieruchomościom wykorzystywanym pod budownictwo socjalne lub społeczne budownictwo czynszowe. Ostatnim wyszczególnionym w tej grupie wydatków przeznaczeniem jest dofinansowanie Funduszu Dopłat oraz Funduszu Termomodernizacji i Remontów. Drugą grupę wydatków stanowią, jak wspomniano, środki związane z pokryciem kosztów funkcjonowania KZN. Zastrzeżono, że przeznaczając środki KZN na finansowanie lub współfinansowanie realizacji uzbrojenia technicznego służącego nieruchomościom wykorzystywanym pod budownictwo socjalne lub społeczne budownictwo czynszowe uwzględnia się wskazane w projekcie ustawy czynniki, w tym m. in. przyczynienie się tej realizacji do istotnego, na danym obszarze, zwiększenia liczby mieszkań socjalnych lub realizowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego, lub do istotnego zmniejszenia się liczby mieszkań socjalnych lub realizowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego o poziomie wyposażenia nieodpowiadającemu warunkom technicznym dla pomieszczeń mieszkalnych. W projekcie ustawy dopuszczono również możliwość nabycia przez KZN nieruchomości na swoją własność, lecz wyłącznie w celu jej wykorzystywania na siedzibę KZN. W takim przypadku niezbędna jest zgoda ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Zgodnie z projektem ustawy Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy sposób prowadzenia gospodarki finansowej KZN oraz gospodarki finansowej Zasobu, uwzględniając w szczególności odrębność funkcjonowania gospodarki finansowej KZN oraz gospodarki finansowej Zasobu, oraz mając na względzie potrzebę zapewnienia przestrzegania zasad celowego i oszczędnego dokonywania wydatków oraz ładu finansów publicznych, przejrzystości przepływów

finansowych, a także zapewnienia informacji o planowanych efektach działań podejmowanych przez KZN.

5. Gospodarowanie nieruchomościami

Rozdział 5 projektu ustawy reguluje kwestie dotyczące gospodarowania nieruchomościami będącymi w Zasobie.

Nieruchomości należące do Zasobu będą mogły być przedmiotem obrotu. W związku z tym projektodawca wskazał w projekcie ustawy podstawowe czynności prawne możliwe do dokonania z udziałem wspomnianych nieruchomości. Należą do nich oddanie w użytkowanie wieczyste, sprzedaż, nieodpłatne przekazanie jednostkom samorządu terytorialnego lub wniesienie, jako aportu, do spółki celowej z udziałem jst i zamiana nieruchomości, także w miejsce odszkodowania w przypadku wywłaszczeń czy też w przypadku wejścia w życie przepisów, w tym przepisów miejscowych, wskutek których korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Do przypadków, w których może nastąpić nieodpłatne przekazanie nieruchomości na rzecz jst będą należały sytuacje, w których na przykład nastąpi przekazanie w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej, w wyniku której powstaną lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym lokale socjalne, przekazanie w przypadku nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji lub w jego sąsiedztwie – w celu realizacji działań rewitalizacyjnych jak również obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej, rozumianej jako obiekty budowlane służące realizacji celów publicznych w zakresie pomocy społecznej, edukacji i wychowania, kultury, zdrowia i sportu oraz tereny zieleni publicznej – wraz z terenami, obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

Gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu będzie jednym z podstawowych zadań KZN. Realizując to zadanie, Prezes KZN będzie ogłaszał w Biuletynie Informacji Publicznej KZN przetarg na zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzącej do Zasobu, z przeznaczeniem utworzenia na tej nieruchomości mieszkań na wynajem. Projektowana ustawa umożliwia również sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu, jeżeli jest to uzasadnione względami społeczno-gospodarczymi, ale do przeprowadzenia przetargu w ww. zakresie wymagana jest zgoda ministra właściwego do spraw budownictwa,

planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać kryteria oceny ofert takie jak wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego, wysokość czynszu normowanego i kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy najmu. W projekcie ustawy określono również dodatkowe kryteria oceny ofert. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób i tryb przeprowadzania przetargów dotyczących nieruchomości przeznaczonych na realizację na nich mieszkań na wynajem o normowanym czynszu wchodzących w skład Zasobu, uwzględniając konieczność zapewnienia jawności i jednolitości postępowania, równego dostępu do udziału w przetargu, uzyskania najkorzystniejszego wyniku przetargu.

Szczególną sytuacją, będzie ta, gdy przedmiotem przetargu jest nieruchomość gruntowa o powierzchni nieprzekraczającej 1500 m² przeznaczona pod zabudowę jednorodzinna. Ponieważ nieruchomości takie są dedykowane zabudowie indywidualnej, to w pierwszym przetargu będą mogły wziąć udział wyłącznie osoby fizyczne, które nie posiadają lub w przeszłości nie posiadały prawa własności do domu jednorodzinnego, innego mieszkania lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub nie są właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden samodzielny lokal mieszkalny. Jednocześnie nie będą mogły w takim przetargu brać udziału osoby fizyczne, których członek gospodarstwa domowego posiada lub w przeszłości posiadał prawo własności do domu jednorodzinnego, innego mieszkania lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden samodzielny lokal mieszkalny. Omawiane wymagania nie dotyczą osób, które posiadały prawo własności do domu jednorodzinnego, innego mieszkania lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a wskutek działania żywiołu, w następstwie katastrofy budowlanej lub w efekcie wywłaszczenia, utraciły ten dom lub mieszkanie. Kryteriami ofert, w omawianym przetargu, będą mogły być dodatkowo kryteria pierwszeństwa.

W przypadku braku zainteresowania osób fizycznych, kolejne przetargi nie będą obwarowane omawianymi warunkami. Zgodnie z projektem ustawy przetarg przeprowadzany będzie przez komisję przetargową powołaną przez Prezesa KZN. W jej skład wchodzić będą pracownicy Biura oraz przedstawiciel ministra właściwego do

spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Komisja nie może być liczyć mniej niż 3 osoby, pośród których jedna musi posiadać kwalifikacje niezbędne dla osób uprawnionych do sporządzania projektów aktów planistycznych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

W projekcie ustawy zastrzeżono, że stosowanie kryteriów pierwszeństwa zawarcia umowy najmu nie narusza prawa wynajmującego do zawarcia umowy wyłącznie z osobami ubiegającymi się o najem, które dają rękojmię terminowego regulowania świadczeń pieniężnych, które zostały określone w zawartej umowie. Przyjęto, że ich określenie ma umożliwić wybór najemców w przypadku, gdy liczba chętnych do zawarcia takiej umowy przewyższa liczbę utworzonych lokali mieszkalnych na wynajem. Przy ich określaniu Prezes KZN bierze pod uwagę opinię właściwej miejscowo rady gminy w zakresie potrzeb mieszkaniowych oraz uwzględnia ograniczenia oraz uwarunkowania wynikające z lokalizacji inwestycji. Grupy docelowe najemców mieszkań, które będą preferowane przy naborze, mają odzwierciedlać priorytety określone w NPM. Zgodnie z nimi, mieszkania tworzone w ramach inwestycji mieszkaniowych realizowanych z wykorzystaniem nieruchomości pochodzących z Zasobu mają służyć poprawie dostępności mieszkań w szczególności dla osób o dochodach uniemożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych poza instrumentami wynikającymi z polityki mieszkaniowej, a także dla rodzin z dziećmi. Należy w tym kontekście podkreślić, że zgodnie z projektem ustawy mieszkania będą wynajmowane wyłącznie tym gospodarstwom domowym, które są w stanie ponieść zobowiązania finansowe z tytułu ich użytkowania. Ma to na celu ochronę interesów inwestora działającego w tym zakresie na zasadach rynkowych.

Projekt ustawy określa, jakie warunki musi spełniać nieruchomość należąca do Zasobu, aby mogła być przedmiotem przetargu przeprowadzanego w celu przekazania nieruchomości na realizację inwestycji mieszkaniowej. Do warunków pozwalających na realizację inwestycji mieszkaniowej w sposób racjonalny pod względem ekonomicznym i technicznym należą:

- przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod zabudowę mieszkaniową,

- dostęp nieruchomości do infrastruktury technicznej umożliwiającej realizację inwestycji mieszkaniowej oraz zapewniającej dogodne użytkowanie utworzonych w wyniku realizacji tej inwestycji mieszkań,
- cechy strukturalne nieruchomości, w szczególności wielkość i cechy geometryczne, umożliwiające jej wykorzystanie pod zabudowę mieszkaniową.

Projektodawca w ściśle określonych przypadkach wykluczył możliwość przeprowadzenia przetargu, tj. w sytuacji, gdy nieruchomość znajduje się:

- na terenach wymagających wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej stanowiących użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb, chyba że gleby tych klas łącznie przekraczają 80% gleb w danej gminie,
- na gruntach wymagających wyłączenia gruntów z produkcji leśnej,
- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- na terenach osuwisk oraz terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
- na terenie parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu lub na terenie obszaru Natura 2000,
- w odległości od elektrowni wiatrowej, innej niż mikroinstalacja odnawialnego źródła energii, mniejszej niż dziesięciokrotność całkowitej wysokości tej elektrowni, w rozumieniu przepisów dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych,
- w odległości mniejszej niż bezpieczna odległość od zakładu stwarzająca zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- a także na nieruchomości, dla której została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dotycząca inwestycji celu publicznego.

Przed ogłoszeniem przetargu Prezes KZN jest zobowiązany do wystąpienia z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz podejmuje działania w celu dokonania podziału nieruchomości w sposób adekwatny do jej przyszłej funkcji i uzgodnienia zjazdów do drogi publicznej, jak również dokonuje analiz w zakresie lokalnych form architektonicznych, faktycznego dostępu z danej nieruchomości do obiektów świadczących usługi społeczne. Do fakultatywnych działań, które może podjąć Prezes KZN, należy możliwość wystąpienia o wydanie pozwolenia na budowę, jeśli może to ułatwić jej realizację oraz możliwość podjęcia działań dotyczących realizacji uzbrojenia technicznego nieruchomości. W tym ostatnim

przypadku działania Prezesa uwarunkowane są podniesieniem walorów gospodarczych nieruchomości i wzrostem wartości tej nieruchomości o kwotę równą co najmniej poniesionym nakładom.

Przystępując do przetargu, zainteresowany podmiot zostanie zobowiązany do łącznego spełnienia wskazanych w projekcie ustawy warunków dotyczących przeznaczenia powierzchni użytkowej, zawarcia umowy przedwstępnej z najemcą, stosowania kryteriów pierwszeństwa czy choćby wysokości czynszu najmu. Co istotne, w projekcie ustawy wprowadzono ograniczenie czasowe – 30 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej, na wyodrębnienie lokali przeznaczonych na wynajem o czynszu normowanym.

W myśl przepisów projektu ustawy podmioty, które zobowiążą się do realizacji inwestycji mieszkaniowej i gospodarowania powstałymi w jej wyniku mieszkaniami, będą mogły składać oferty w terminie 60 dni od daty ogłoszenia o przetargu. Oferta podmiotu przystępującego do przetargu będzie musiała zawierać podstawowe dane dotyczące tego podmiotu (m.in. formę prawną prowadzenia działalności i liczbę mieszkań w jego zasobach, w tym planowaną liczbę mieszkań na wynajem o czynszu normowanym), oświadczenia o zobowiązaniu się do spełnienia ustawowych wymogów oraz dokumenty potwierdzające doświadczenie, zdolności organizacyjne oraz sytuację prawno-finansową. W przypadku zakończenia przetargu z wynikiem negatywnym możliwe będzie przeprowadzenie w terminach określonych w projekcie ustawy kolejnych przetargów. W takim przypadku będzie istniała możliwość obniżenia ceny wywoławczej, lecz nie będzie mogła być ona niższa niż 70% wartości nieruchomości. W projekcie ustawy wskazano również tryb zaskarżenia czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu.

Umowa zawierana pomiędzy KZN a zwycięzcą przetargu powinna określać wskazane w projekcie ustawy elementy takie jak termin rozpoczęcia i zakończenia robót, cenę nabycia, opłatę za użytkowanie wieczyste czy też kary umowne za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy. Przepisy dotyczące przetargu na zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu będą miały również w części zastosowanie do przetargu na sprzedaż nieruchomości. Ponadto przepisy te będą miały odpowiednie zastosowanie w przypadku zbycia nieruchomości wchodzących w skład Zasobu nieprzeznaczonych na cele realizacji inwestycji mieszkaniowych w celu pozyskania środków finansowych służących realizacji

ustawowych zadań KZN. Realizacji tych zadań może także służyć zamiana nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, o ile spełniają one określone w projekcie ustawy kryteria.

6. Operator mieszkaniowy

W projekcie ustawy wyodrębniono rozdział dotyczący operatora mieszkaniowego. Przez operatora mieszkaniowego należy rozumieć nie tylko podmioty, które zawarły z KZN w trybie przetargu umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste i sprzedaży, ale również podmioty, które nabyły od takiego podmiotu nieruchomość. Operatorem mieszkaniowym w rozumieniu projektu ustawy będzie także każdy kolejny podmiot, który nabył nieruchomość, która pierwotnie została nabyta we wskazany powyżej sposób.

Operator mieszkaniowy zobowiązany będzie do realizowania inwestycji mieszkaniowej przy łącznym spełnieniu wskazanych w projekcie ustawy kryteriów:

- 1) nie mniej niż 80% powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynkach objętych inwestycją mieszkaniową stanowi powierzchnia mieszkań;
- 2) nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej ww. mieszkań stanowi powierzchnia mieszkań o czynszu normowanym;
- 3) nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnych budynku pozostanie niewyodrębniona na lokale, w tym będzie przeznaczona na części wspólne.

Ponadto jest on również zobowiązany:

- 1) nie później niż w dniu zawarcia umowy najmu o czynszu normowanym zawrzeć z najemcą umowę przedwstępną, o ile najemca wyraził taką wolę,
- 2) nie później niż w terminie 21 dni od dnia wyrażenia woli o chęci zawarcia umowy najmu z opcją zawrzeć z najemcą umowę przedwstępną, o ile najemca wyraził taką wolę;
- 3) przy zawieraniu umów najmu mieszkań o normowanym czynszu stosować kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy najmu;
- 4) przy zawieraniu umów najmu stosować czynsz najmu bez opcji oraz czynsz najmu z opcją nieprzekraczający maksymalnej wysokości ustalonej w rozporządzeniu Rady Ministrów określającym maksymalną wysokość czynszów oraz stosować opłaty eksploatacyjne nie wyższe niż określone w projekcie ustawy lub wynikające z właściwego rozporządzenia wydanego przez ministra właściwego

ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;

- 5) w przypadku najmu z opcją wypłacić najemcy kwotę wpłaconej przez niego części ceny zakupu mieszkania w przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej;
- 6) co najmniej przez 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej mieszkania będą mieszkańami wynajmowanymi o czynszu normowanym;
- 7) wyodrębnić lokale przeznaczone na wynajem o czynszu normowanym;
- 8) poinformować następcę prawnego nieruchomości o uwarunkowaniach i zobowiązaniach dotyczących nieruchomości, najmie z opcją, najmie bez opcji oraz o czynszu normowanym;
- 9) dokonać naboru osób najmujących na zasadach najmu o czynszu normowanym w drodze ogłoszenia, zgodnie z przepisami ustawy.

Ograniczenia w prawie własności zostały wprowadzone w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i ochrony praw najemców z opcją.

W projekcie ustawy uregulowane zostały kwestie dotyczące stosunków prawnych w przypadku ogłoszenia upadłości operatora mieszkaniowego, w tym w zakresie użytkowania wieczystego.

W przypadku ogłoszenia upadłości operatora mieszkaniowego użytkownikowi wieczystemu będzie przysługiwało wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia, zwrotowi będzie podlegała suma opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego. Przy czym wynagrodzenie użytkownika wieczystego powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Natomiast za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie będzie przysługiwało. Maksymalna wysokość kwoty podlegającej zwrotowi nie będzie przekraczała wartości prawa użytkowania wieczystego określonej na dzień rozwiązania umowy.

Dodatkowo uregulowano sytuację, gdy upadłość operatora nastąpiła po zawarciu choćby jednej umowy najmu z opcją – wówczas na żądanie syndyka złożone w formie pisemnej z datą pewną najemca, w terminie trzech miesięcy od złożenia żądania, będzie składał pisemne oświadczenie, czy żąda przeniesienia prawa własności mieszkania i wyznaczenia terminu do zapłaty ceny, który nie może być krótszy niż 6 miesięcy od

dnia złożenia oświadczenia. Roszczenie o przeniesienie prawa własności będzie wygasło po upływie terminu na złożenie oświadczenia wyznaczonego przez syndyka.

7. Najem i czynsz najmu

W projekcie ustawy zawarto odrębny rozdział zawierający regulacje dotyczące najmu mieszkań zrealizowanych przez operatora mieszkaniowego, przeznaczonych na wynajem o czynszu normowanym.

Podstawowym celem przepisów tego rozdziału jest określenie jasnych i transparentnych zasad zawierania umów najmu i ochrona najemcy przed nieuczciwym działaniem operatora mieszkaniowego.

Podstawowe mechanizmy ustawowe chroniące najemcę to:

- 1) transparentne nabory najemców – nabór odbywa się za pośrednictwem KZN;
- 2) nieważność umów zawartych przed upływem terminów na nabór;
- 3) oferowanie każdej umowy najmu jako umowy najmu z opcją – najemca może zdecydować się na sam najem;
- 4) możliwość przekształcenia każdej umowy najmu bez opcji w każdym czasie trwania najmu w umowę najmu z opcją – jeśli do końca 15 lat pozostało mniej niż 6 miesięcy możliwość ta przekształca się w prawo pierwokupu;
- 5) prawo pierwokupu przysługuje również najemcy bez opcji, jeśli operator mieszkaniowy chce sprzedać mieszkanie;
- 6) obowiązek zawierania, jednocześnie z umową najmu z opcją, umowy przedwstępnej dotyczącej przeniesienia własności w formie aktu notarialnego – umowa najmu z opcją stanowi załącznik do tej umowy;
- 7) ograniczone możliwości wypowiedzenia najmu przez operatora mieszkaniowego – jedynie zaleganie z czynszem lub gdy (za Kodeksem cywilnym) najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym;
- 8) określenie w przepisach rozporządzenia maksymalnej wysokości czynszu, opłat eksploatacyjnych, raty czy ceny 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania;
- 9) brak możliwości pobierania przez operatora mieszkaniowego opłat wyższych niż wynikające z przepisów i opłat innych niż opłaty niezależne od operatora mieszkaniowego, którymi są wyłącznie opłaty za dostawę do mieszkania energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych;

10) zrównanie najemcy z opcją w niektórych uprawnieniach w zarządzaniu nieruchomością wspólną z uprawnieniami właściciela (ograniczenie w tym zakresie operatora mieszkaniowego).

Najem mieszkania z możliwością docelowego jego zakupu przez najemcę jest nową instytucją w polskim prawie. Ma ona na celu uregulowanie możliwości dochodzenia do własności mieszkaniowej, bez konieczności zaciągania wieloletniego kredytu hipotecznego. Wydaje się, że ta opcja będzie atrakcyjna w szczególności dla młodych osób osiągających już dochody, ale pracujących na podstawie umów okresowych lub umów zlecenia, które nie gwarantują stabilności finansowej czy też możliwości ubiegania się o kredyt hipoteczny na zakup mieszkania. Zgodnie z projektem ustawy możliwość zawarcia umowy najmu związanego z prawem najemcy do nabycia prawa własności mieszkania dotyczy wszystkich mieszkań przeznaczonych na wynajem. W tym zakresie wprowadzono dwa istotne ograniczenia dotyczące umowy najmu, tj. najemcą może być wyłącznie osoba fizyczna i najemca nie będzie miał możliwości podnajmowania mieszkania, przy czym tego ostatniego ograniczenia nie będzie się stosowało w przypadku podnajmu dla osoby, wobec której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

Podmiotem zobowiązanym do rozpowszechnienia informacji o możliwości zawarcia umowy najmu z opcją oraz umowy najmu bez opcji jest operator mieszkaniowy. W tym celu przekazuje on ogłoszenie o naborze na najemców do KZN w celu umieszczenia go w Biuletynie Informacji Publicznej KZN, umieszczenia go w miejscu powszechnie dostępnym w swojej siedzibie, obok tablicy informacyjnej zamieszczonej na budowie, zamieszcza obwieszczenie w prasie lokalnej oraz ogłasza je w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Ponadto przekazuje on ogłoszenie o naborze na najemców właściwej miejscowo gminie. Ogłoszenia dokonywane są w terminie 14 dni od dnia uzyskania przez operatora mieszkaniowego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

W projekcie ustawy wskazano również, co powinno zawierać ogłoszenie o naborze na najemców. Istotnym jest, że do ogłoszenia dołączony jest wzór wniosku o zawarcie umowy najmu i oświadczenia o rękojmi terminowego uiszczania należności pieniężnych. Kandydat na najemcę, który zamierza skorzystać z zasady pierwszeństwa, jest obowiązany dołączyć do wniosku kopie dokumentów potwierdzających spełnianie przesłanek umożliwiających skorzystanie z zasady pierwszeństwa oraz oświadczenie

o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia kontroli przez Prezesa KZN. Wzór tych dokumentów określi, w drodze rozporządzenia, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Wnioski od kandydatów na najemców, które wpłynęły do KZN, przekazywane są przez Prezesa KZN operatorowi mieszkaniowemu w terminie 14 dni od dnia upływu terminu ich składania. W przypadku gdy liczba wniosków jest mniejsza niż liczba mieszkań, których dotyczy ogłoszenie, operator mieszkaniowy ponawia, nawet dwukrotnie, ogłoszenie o naborze najemców. W przypadku gdy w wyniku ponownych naborów liczba wniosków o najem nadal jest mniejsza niż liczba mieszkań, których dotyczył nabór, operator mieszkaniowy może zbyć mieszkanie, odnośnie którego nie było zainteresowania na zasadach ogólnych. Zbycie to nie może wiązać się ze zmianą sposobu użytkowania nieruchomości, w szczególności z przeznaczeniem mieszkania na prowadzenie działalności gospodarczej.

Czynsz najmu bez opcji oraz czynsz z opcją i wysokość comiesięcznej raty za cenę mieszkania, przy założeniu 30-letniego terminu spłat, w mieszkaniach zrealizowanych przez operatorów mieszkaniowych nie może przekraczać, w skali miesiąca, kwot określanych dla 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, określanych przez Radę Ministrów w rozporządzeniu, które będzie wydawane corocznie do dnia 31 marca. Kwota czynszu musi uwzględniać wszystkie elementy określone w projekcie ustawy, do których należą m.in. koszty budowy oraz średnie miesięczne wynagrodzenie. Należy zauważyć, że minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może określić, w drodze rozporządzenia, inne koszty eksploatacji i remontów budynków powstałych w wyniku realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zarządu nieruchomością wspólną.

W projekcie ustawy określono, że mieszkania przeznaczone na wynajem są przedmiotem najmu bez opcji przez 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji, natomiast w przypadku najmu z opcją okres ten wynosi 30 lat. Niezależnie od powyższego, mieszkania przeznaczone na wynajem mogą być przedmiotem sprzedaży nie wcześniej niż po upływie 15 lat od zawarcia pierwszej umowy najmu. W projekcie ustawy uregulowane zostały również kwestie związane z wypowiedzeniem umowy najmu przez operatora mieszkaniowego – możliwość wypowiedzenia umowy została ograniczona do dwóch przypadków opisanych

w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), dalej: „uopl”. Zaznaczenia wymaga, że projekt ustawy w kwestiach w niej nieuregulowanych odsyła do przepisów rozdziału 2b uopl.

Zgodnie z uregulowaniami zawartymi w projekcie ustawy umowa najmu z opcją jest zawierana na czas oznaczony wynoszący 30 lat z możliwością przeniesienia własności na najemcę najwcześniej po upływie 15 lat od dnia zawarcia umowy najmu. Zobowiązanie operatora mieszkaniowego do przeniesienia własności mieszkania następuje w drodze zawarcia umowy przedwstępnej sporządzonej pod rygorem nieważności czynności prawnej, w formie aktu notarialnego. Roszczenie o wykonanie tego zobowiązania podlega ujawnieniu w księdze wieczystej. Ponadto w umowie przedwstępnej operator mieszkaniowy ustanawia hipotekę zabezpieczającą wierzytelność najemcy o zwrot zapłaconej ceny na wypadek niewykonania umowy przeniesienia własności. Najemca, który zawarł umowę najmu z opcją przez czas jej trwania, jest zobowiązany do uiszczania czynszu normowanego oraz ceny mieszkania płatnej w miesięcznych ratach.

W przypadku umowy najmu bez opcji umowa jest zawierana na czas oznaczony nie dłuższy jednak niż 15 lat, przy czym w przypadku zamiaru sprzedaży mieszkania będącego przedmiotem takiej umowy operator musi w pierwszej kolejności zwrócić się z propozycją kupna mieszkania do najemcy, wyznaczając mu termin odpowiedzi na ofertę nie krótszy niż 30 dni. W przypadku umów bez opcji najemca może także po upływie 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu złożyć do operatora mieszkaniowego (za pośrednictwem KZN) pisemne oświadczenie o chęci przekształcenia najmu bez opcji w najem z opcją i zawarcie umowy przedwstępnej. W takim przypadku operator mieszkaniowy ma obowiązek zawrzeć z najemcą umowę oraz umowę przedwstępną nie później niż 21 dni od dnia otrzymania wniosku.

W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania operator mieszkaniowy wypłaca byłemu najemcy lub jego spadkobiercom kwotę wpłaconej przez niego części ceny zakupu mieszkania, po potrąceniu zaległych kwot czynszu. Sposób obliczania minimalnego zwrotu, który powinien nastąpić w terminie miesiąca od dnia opróżnienia mieszkania, zostanie określony w rozporządzeniu wydanym przez Radę Ministrów.

Zgodnie z projektowaną ustawą opłata eksploatacyjna będzie obejmowała koszty zarządu nieruchomością wspólną, w rozumieniu art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, i dla mieszkań na wynajem wynosiła w skali miesiąca, maksymalnie:

- 1) na terenie m. st. Warszawy – 10 zł na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania;
- 2) na terenie miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa innych niż m. st. Warszawa – 9 zł na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania;
- 3) w pozostałych lokalizacjach – 6,50 zł na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania.

Opłata eksploatacyjna będzie podlegała waloryzacji nie rzadziej niż raz na 3 lata poprzez wydanie rozporządzenia przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Waloryzacja będzie uwzględniała faktyczne aktualne koszty eksploatacji i remontów oraz zarządu nieruchomością wspólną.

Zgodnie z projektowanymi rozwiązaniami, w przypadku mieszkań na wynajem będących przedmiotem umowy najmu z opcją, jeżeli zostanie podjęta przez właścicieli mieszkań uchwała, na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustalająca zwiększenie, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynków służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, najemca z opcją będzie partycypował w tych kosztach ponad kwotę opłaty eksploatacyjnej wynikającej z czynszu normowanego ustalonego dla tego mieszkania. Takie zwiększenie opłaty eksploatacyjnej nie będzie stanowić podstawy do nałożenia kary na operatora mieszkaniowego ani stwierdzenia nieważności takiej umowy. W tym miejscu podkreślić należy, iż zgodnie z projektowanymi przepisami w podejmowaniu takiej uchwały uprawnienia najemców z opcją będą tożsame z prawami właścicieli lokali (ograniczeniu ulegną prawa operatora mieszkaniowego).

Zgodnie z projektowanymi rozwiązaniami, których celem jest tak realizacja NPM oraz ochrona najemcy, mieszkania na wynajem będą przedmiotem najmu bez opcji przez 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej, a przypadku najmu z opcją – przez 30 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej. Mieszkania na wynajem nie będą mogły być

przedmiotem sprzedaży wcześniej niż po upływie 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej.

W celu ochrony najemcy oraz zapewnienia funkcjonowania ustawy i instytucji mieszkań na wynajem umowa najmu będzie mogła zostać wypowiedziana przez operatora mieszkaniowego wyłącznie w przypadku zalegania z czynszem lub gdy (za Kodeksem cywilnym) najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym. Takie ograniczenie przesłanek i możliwości wypowiedzenia umowy najmu przez operatora mieszkaniowego będzie trwało dla umów najmu bez opcji przez 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej, a dla umów najmu z opcją przez 30 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej.

Dodatkowo, w celu ochrony interesów najemcy i realnego utrzymania wysokości czynszu normowanego oraz opłat eksploatacyjnych, wprowadzono rozwiązanie, dzięki któremu operator mieszkaniowy (przez 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej) będzie mógł pobierać, z tytułu najmu, oprócz czynszu normowanego oraz opłaty eksploatacyjnej, jedynie opłaty od niego niezależne, którymi są wyłącznie opłaty za dostawę do mieszkania energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

Operator mieszkaniowy, zawierając umowę najmu z opcją, zawiera jednocześnie umowę przedwstępną, w formie aktu notarialnego, w której określa się, w szczególności:

- 1) strony umowy;
- 2) datę zawarcia umowy;
- 3) oznaczenie przedmiotu umowy;
- 4) cenę, po uiszczeniu której nastąpi przeniesienie własności mieszkania, która nie może być wyższa niż wynikająca z przepisów rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie maksymalnego czynszu najmu, maksymalnej wysokości comiesięcznej raty i ceny 1 m² mieszkania o normowanym czynszu, obowiązujących w dniu podpisania umowy przedwstępnej;
- 5) wysokość rat;

- 6) zobowiązanie operatora mieszkaniowego do przeniesienia własności mieszkania po uiszczeniu ceny mieszkania w terminie wskazanym przez najemcę, nie krótszym niż wynikający z przepisów ustawy;
- 7) zobowiązanie najemcy do zapłaty ceny mieszkania w ratach płaconych od dnia zawarcia umowy;
- 8) harmonogram spłaty rat;
- 9) termin zawarcia umowy przenoszącej własność mieszkania;
- 10) zabezpieczenia wykonania umowy.

Ponadto w umowie przedwstępnej operator mieszkaniowy ustanawia hipotekę zabezpieczającą wierzytelność najemcy o zwrot zapłaconej ceny na wypadek niewykonania umowy przeniesienia własności.

Roszczenie o przeniesienie przez operatora mieszkaniowego prawa własności mieszkania na rzecz najemcy podlega ujawnieniu w księdze wieczystej. Podstawą wpisu do księgi wieczystej jest umowa przedwstępna. Przedmiotem umowy przeniesienia własności mieszkania przez operatora mieszkaniowego może być jedynie mieszkanie wolne od hipotek i roszczeń ujawnionych w księgach wieczystych.

Zgodnie z projektowanymi przepisami najemca, który zawarł umowę najmu z opcją, będzie obowiązany do zapłaty czynszu normowanego, opłaty eksploatacyjnej, ceny mieszkania płatnej w comiesięcznych w ratach oraz opłat niezależnych od operatora mieszkaniowego.

Dodatkowo zakłada się, iż w umowie najmu z opcją będą określone zasady potrącania zaległego czynszu z rat wpłaconych na poczet ceny mieszkania.

Odnosząc się do kwestii umowy najmu bez opcji, należy zauważyć, iż ona również jest przedmiotem kompleksowej regulacji projektowanej ustawy. Zgodnie z projektem umowa taka jest zawierana na czas oznaczony, jednak nie dłuższy niż 15 lat, a najemca, który zawarł umowę najmu bez opcji, jest obowiązany do zapłaty czynszu normowanego, opłaty eksploatacyjnej oraz opłat niezależnych od operatora mieszkaniowego. Natomiast w sytuacji gdy operator mieszkaniowy zamierza zbyć mieszkanie, będące przedmiotem omawianej umowy, będzie obowiązany zaproponować najemcy zawarcie umowy sprzedaży mieszkania, wyznaczając mu termin do odpowiedzi na ofertę, nie krótszy niż 30 dni.

W celu ochrony najemcy oraz zapewnienia sprawnego funkcjonowania mechanizmów przewidzianych ustawą wprowadzono regulacje, zgodnie z którymi, jeżeli w umowie

najmu bez opcji operator mieszkaniowy, oprócz czynszu, opłaty eksploatacyjnej i opłat od niego niezależnych, określił inne opłaty – umowa najmu w tej części jest nieważna z mocy prawa, analogicznie w przypadku, gdy w umowie najmu z opcją operator mieszkaniowy, oprócz czynszu, opłaty eksploatacyjnej, raty i opłat od niego niezależnych, określił inne opłaty – umowa najmu w tej części jest nieważna z mocy prawa. Natomiast w sytuacji gdy operator mieszkaniowy ustalił w umowie najmu czynsz na poziomie przekraczającym maksymalne kwoty czynszu normowanego, czynsz najmu, z mocy prawa, stanie się równy czynszowi wynikającemu z tych przepisów. Analogiczne rozwiązanie zostało zaproponowane odnośnie sytuacji, gdy operator mieszkaniowy ustalił najemcy wysokość opłaty eksploatacyjnej wyższą niż wynikająca z przepisów. Celem ochrony transparentności procesu zawierania umów najmu, zgodnie z projektowanymi rozwiązaniami, umowy najmu zawarte przed upływem terminu do składania dokumentów, określonego w ogłoszeniu o naborze na najemcę, oraz po upływie terminu na złożenie wniosków o najem, gdy liczba wniosków o najem nie przekracza liczby mieszkań, których dotyczy ogłoszenie o naborze na najemcę, są nieważne z mocy prawa, a najemcy przysługuje odszkodowanie od operatora mieszkaniowego.

W projekcie ustawy wskazano, które z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, dotyczące praw właściciela lokalu, będą miały zastosowanie również do najemcy z opcją. Należą do nich regulacje obejmujące m.in. kwestie dotyczące sposobu zarządu nieruchomością wspólną, w tym powierzenia go osobie trzeciej, ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, podejmowania uchwał dotyczących czynności przekraczających czynności zwykłego zarządu, jak również prawo do zaskarżania uchwał właścicieli lokali (i najemców z opcją) do sądu, sposób rozstrzygania sporów oraz sytuacje braku powołania zarządu lub jego nieprawidłowego działania.

Każdy właściciel lokalu i każdy najemca z opcją otrzymał prawo, ale zarazem też i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną.

8. Kontrola i kary

W celu zapewnienia właściwego gospodarowania nieruchomościami pochodzącymi z Zasobu oraz ochrony najemców w kolejnym rozdziale projektu ustawy wprowadzone zostały mechanizmy kontrolne, mające przede wszystkim zapewnić właściwe

wykonywanie ustawowych obowiązków przez operatorów mieszkaniowych. W tym zakresie Prezes KZN jest uprawniony do przeprowadzenia kontroli:

- przestrzegania warunków zawieranych umów;
- zgodności realizowanej inwestycji mieszkaniowej z warunkami określonymi w zawartych z KZN umowach;
- stanu zagospodarowania i celu wykorzystywania nieruchomości przekazanych operatorom mieszkaniowym w użytkowanie wieczyste;
- zgodności umów zawieranych przez operatorów mieszkaniowych z najemcami z wymogami ustawy, w tym zgodności stosowanych stawek czynszu normowanego za najem bez opcji oraz najem z opcją,
- przedkładanych Prezesowi KZN przez operatorów mieszkaniowych informacji.

Ponadto obowiązek przeprowadzenia pierwszej kontroli został nałożony już po zakończeniu budowy przez operatora mieszkaniowego, a przed złożeniem przez niego wniosku o pozwolenie na użytkowanie. Realizacji funkcji kontrolnych służy również obowiązek przedkładania przez operatora mieszkaniowego do dnia 15 listopada corocznej informacji dotyczącej prowadzonej przez niego działalności. Czynności kontrolne są wykonywane bezpośrednio przez pracowników Biura KZN na podstawie upoważnienia wydanego przez Prezesa KZN. Projekt ustawy określa uprawnienia osób upoważnionych do wykonywania czynności kontrolnych i odpowiadające im obowiązki operatora mieszkaniowego. Czynności kontrolne powinny znaleźć odzwierciedlenie w raporcie, który jest przekazywany Prezesowi KZN niezwłocznie po jego sporządzeniu. Prezes KZN sporządza kwartalne sprawozdania z wykonanych czynności kontrolnych do końca miesiąca następującego po kwartale, którego dotyczy sprawozdanie, które przedstawia Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia, a następnie przedstawia ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Prezes KZN w każdym czasie może zwrócić się do organów nadzoru budowlanego z wnioskiem o przeprowadzenie kontroli zgodności realizowanej inwestycji z przepisami prawa. Może on również uczestniczyć w kontroli prowadzonej przez organ nadzoru budowlanego.

Operator mieszkaniowy informuje Prezesa KZN o zakończeniu budowy inwestycji mieszkaniowej objętej umową z KZN w terminie 14 dni od dnia zakończenia budowy.

Do zawiadomienia załącza się geodezyjną inwentaryzację powykonawczą obejmującą w szczególności pomiar powierzchni użytkowej lokali.

Zgodnie z projektowanymi przepisami Prezes KZN przeprowadza obowiązkowo, po zakończeniu budowy, a przed złożeniem wniosku przez operatora mieszkaniowego o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego, kontrolę. W razie stwierdzenia naruszenia warunków umowy Prezes KZN zwraca się do organów nadzoru budowlanego z wnioskiem o przeprowadzenie kontroli zgodności realizowanej inwestycji z przepisami prawa. Prezes KZN może uczestniczyć w kontroli prowadzonej przez organ nadzoru budowlanego. W przypadku stwierdzenia braku naruszenia warunków umowy Prezes KZN będzie wydawał operatorowi mieszkaniowemu zaświadczenie o braku zastrzeżeń. Zaświadczenie to będzie dołączane do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

W celu zachowania transparentności procesu kontroli i postępu robót budowlanych zgodnie z umową informację o stwierdzeniu naruszenia warunków umowy lub o braku zastrzeżeń Prezes KZN będzie zamieszczał w Biuletynie Informacji Publicznej KZN.

Natomiast po wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, w sytuacji stwierdzenia naruszenia warunków umowy, Prezes KZN będzie wzywał operatora mieszkaniowego do złożenia wyjaśnień oraz usunięcia stwierdzonych uchybień, wyznaczając mu odpowiedni termin, a następnie biorąc pod uwagę stopień naruszenia warunków umów zawartych z operatorem mieszkaniowym, Prezes KZN będzie mógł rozwiązać te umowy i nałożyć na operatora kary wynikające z tych umów.

Projekt wprowadza szereg administracyjnych kar pieniężnych związanych z nieprzestrzeganiem przepisów ustawy. Celem kar jest ochrona najemcy oraz zagwarantowanie wykorzystania nieruchomości pochodzących z Zasobu zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w przetargu. Kary te nie są karami stosowanymi w relacji organ administracji publicznej – strona postępowania, tj. często podmiot indywidualny nieposiadający zaplecza prawnego, lecz karami nakładanymi na operatora mieszkaniowego, tj. zwykle dewelopera, a ich podstawowym celem jest ochrona najemców przed nieuczciwym działaniem operatorów mieszkaniowych, tj. podmiotów o znacznie silniejszej pozycji rynkowej niż najemca. Kary zwykle są zależne od ilości m² powierzchni użytkowej mieszkań, których dotyczy naruszenie przepisów, oraz maksymalnej wysokości czynszu normowanego bez opcji za 1 m² mieszkania na wynajem, a także czasu trwania naruszenia.

Administracyjne kary pieniężne będą stanowiły dochód budżetu państwa i będą nakładane w drodze decyzji administracyjnej przez Prezesa KZN.

Z uwagi na niedawną nowelizację Kodeksu postępowania administracyjnego, w tym zmianę regulacji dotyczących kar administracyjnych, i brak jakiegokolwiek doktryny i orzecznictwa ich dotyczących, projekt przewiduje, że w zakresie kar nie będzie stosowane Kpa, lecz Ordynacja podatkowa. Podkreślić należy, iż przepisy Ordynacji podatkowej mają już ugruntowaną doktrynę i orzecznictwo, dzięki czemu jednoznacznie można określić, w jaki sposób będą funkcjonowały przepisy, co nie jest możliwe w przypadku Kpa. Jednocześnie należy zauważyć, jak już wcześniej wspomniano, iż w projektowanej ustawie administracyjne kary pieniężne nie są karami stosowanymi w relacji organ administracji publicznej – strona postępowania, tj. często podmiot indywidualny nieposiadający zaplecza prawnego, lecz karami nakładanymi przez KZN na operatora mieszkaniowego, tj. zwykle dewelopera, a ich podstawowym celem jest ochrona najemców przed nieuczciwym działaniem operatorów mieszkaniowych, tj. podmiotów o znacznie silniejszej pozycji rynkowej niż najemca. Dodatkowo należy zauważyć, iż umożliwienie stosowania Kpa oznaczałoby możliwość „ważenia kar” w zależności od wartości czy też skali naruszenia przepisów – co rodziłoby wysokie prawdopodobieństwo, iż operator mieszkaniowy analizowałby, czy pewny poziom przekroczenia maksymalnej wysokości czynszu czy zmniejszenie udziału powierzchni mieszkań na wynajem w inwestycji będzie uznany za na tyle nieznaczny, że nie spotka się z karą lub kara będzie o mniejszym wymiarze niż uzyskiwany, w związku z takim naruszeniem, dochód.

Obrazując realną wysokość kar, należy zauważyć, przykładowo, iż przy pominięciu kryteriów pierwszeństwa przy zawarciu umowy najmu dla jednego mieszkania o powierzchni 50 m² położonego w Warszawie kara będzie wynosiła 50 (czyli powierzchnia wyrażona w m) x 2 (dwukrotność) x 19,18 (kwota czynszu) za każdy dzień trwania takiej niezgodności, co przy 30 dniach trwania stanowi równowartość 57 540 zł, co stanowi kwotę zniechęcającą zarówno operatorów mieszkaniowych, jak i najemców, do naruszania przepisów ustawy.

9. Zmiany w przepisach obowiązujących

Wprowadzenie nowej instytucji KZN oraz przepisów dotyczących jej funkcjonowania i gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład ZN wiąże się z obowiązkiem wprowadzenia szeregu zmian w innych aktach rangi ustawowej.

W związku z powyższym w projekcie ustawy wprowadzono liczne przepisy zmieniające, które będą konsekwencją jej wejścia w życie. Projekt ustawy zmieni:

- 1) ustawę z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym,
- 2) ustawę z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych,
- 3) ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- 4) ustawę z dnia z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- 5) ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 6) ustawę z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”,
- 7) ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska,
- 8) ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 9) ustawę z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym,
- 10) ustawę z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej,
- 11) ustawę z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej,
- 12) ustawę z dnia 5 września 2008 r. o komercjalizacji państwowego przedsiębiorstwa użyteczności publicznej „Poczta Polska”,
- 13) ustawę z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów,
- 14) ustawę z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych,
- 15) ustawę z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
- 16) ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,
- 17) ustawę z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

Do najważniejszych zmian należą zmiany w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) – wprowadzany jest do ustawy nowy rodzaj umowy nazwanej („najem instytucjonalny”), której zasadnicze elementy są podobne do rozwiązań przewidzianych dla najmu okazjonalnego. Wraz z powołaniem nowej formuły najmu lokali mieszkalnych w postaci najmu instytucjonalnego ograniczony zostanie jednocześnie zakres najmu okazjonalnego, w którego ramach lokale oferować będą mogły jedynie osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali. Natomiast w przypadku najmu

instytucjonalnego wynajmującym będzie jedynie podmiot prowadzący działalność gospodarczą w tym zakresie. W świetle definicji zawartej w art. 19f ust. 1 będzie to każda osoba fizyczna, prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, prowadząca działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług wynajmu lokali mieszkalnych. Należy bowiem zauważyć, iż umowy najmu instytucjonalnego zawierane będą mogły być jedynie na czas określony, jednak z wyłączeniem stosowania art. 661 § 1 Kodeksu cywilnego przewidującego, iż najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony. Tym samym możliwe będzie – w zamierzeniu ustawodawcy taki ma być charakter umów najmu instytucjonalnego – zawieranie umów na dłuższy czas oznaczony, np. 30-letni. Długość stosunku najmu będzie wynikać – w przypadku najemców zawierających z operatorem mieszkaniowym równoległe umowy zakupu najmowanego mieszkania – z okresu spłaty ceny zakupu lokalu.

Umowa najmu instytucjonalnego powinna określać wysokość czynszu, jaką najemca będzie obowiązany uiszczać. Warto zauważyć, że wynajmujący nie może w sposób dowolny podwyższyć czynszu – wszelkie warunki i okoliczności podwyższenia czynszu mogą być jedynie zawarte w umowie. W tym miejscu należy także zauważyć, iż w przypadku mieszkań na wynajem o czynszu normowanym maksymalna wysokość czynszu będzie wynikała z przepisów wydanych na podstawie przepisów ustawy, podobnie wysokość opłat eksploatacyjnych.

Pozostałe rozwiązania przewidziane dotąd dla najmu okazjonalnego będą miały również zastosowanie do najmu instytucjonalnego, tj. obowiązek sporządzenia umowy oraz ewentualnych jej zmian w formie pisemnej pod rygorem nieważności, możliwość pobierania przez wynajmującego opłat za media oraz miesięczny okres wypowiedzenia umowy w razie używania lokalu w sposób sprzeczny z umową, niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbywania obowiązków skutkujących powstaniem szkody w lokalu, wynajęcia lub podnajęcia bądź oddania lokalu do bezpłatnego używania bez wymaganej pisemnej zgody właściciela. Zachowane zostało prawo do pobierania przez wynajmującego kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu (w tym przypadku kaucja nie będzie jednak mogła przekraczać trzykrotności, a nie sześciokrotności miesięcznego czynszu). Zastosowanie będą miały również przepisy dotyczące odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, z zachowaniem zasady, iż odpowiadać ono będzie wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać

z tytułu najmu lokalu. Jednocześnie – podobnie jak przy umowie najmu okazjonalnego – zostanie pozostawiona duża swoboda stron najmu w podziale ich praw i obowiązków. Zachowany zostanie również obowiązek załączenia do umowy oświadczenia najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu.

Kolejnymi ważnymi zmianami są zmiany w Prawie budowlanym – ich celem jest zapewnienie realności nadzoru nad prowadzonymi robotami budowlanymi, w wyniku których ma powstać inwestycja mieszkaniowa obejmująca mieszkania na wynajem o normowanym czynszu, w tym np. obligatoryjne przeprowadzanie kontroli na wniosek KZN, regulacje umożliwiające kontrolę procentowego udziału powierzchni mieszkań w inwestycji czy regulacje uniemożliwiające wprowadzenie takich zmian w trakcie procesu inwestycyjnego, które uniemożliwią modyfikację budynku, w wyniku której powstałaby powierzchnia mieszkań nieodpowiadająca warunkom przetargu, w wyniku którego uzyskano prawo do nieruchomości. Ważnymi zmianami są również wprowadzone rozwiązania w ramach art. 29 oraz art. 36a dotyczące robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę oraz istotnych odstępień od zatwierdzonego projektu budowlanego – ich celem jest zniwelowanie obecnie występujących problemów interpretacyjnych, by nie powodowały one trudności w realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Również istotnymi zmianami, mającymi na celu ochronę najemcy, który zawarł umowę z opcją, są rozwiązania wprowadzone do ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, dzięki którym nie będzie możliwe wydzielanie lokali mieszkalnych wbrew ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treści decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz niezgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem lub z pozwoleniem na użytkowanie.

10. Przepisy dostosowujące, przejściowe i końcowe

Przepisy dostosowujące określają sposób utworzenia KZN i powołania jego pierwszych organów. Zadania w zakresie tworzenia i organizacji KZN będą wykonywane przez Pełnomocnika do spraw organizacji KZN, który zakończy swoją działalność z chwilą powołania Prezesa KZN. Nadzór na działalnością pełnomocnika będzie sprawował minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Pierwszego Prezesa KZN powoła Prezes Rady Ministrów na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania

i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Prezes KZN powołany takim trybie będzie pełnił funkcję nie dłużej niż 3 lata od dnia powołania.

Przepisy dostosowujące określają również terminy przekazania przez właściwe organy pierwszych wykazów nieruchomości oraz przewidują nakładanie kar za nieprzekazanie wykazów w terminach wynikających z przepisów.

Zawarto również regulacje dotyczące przepisów regulujących sprawy wszczęte i niezakończone do dnia wejścia w życie projektu ustawy oraz maksymalnego limitu środków budżetu państwa przeznaczonych na funkcjonowanie KZN.

Ustawa wejdzie w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem przepisów:

- zawierających podstawę do wydania aktu wykonawczego określającego statut KZN,
 - zawierających podstawę do wydania aktu wykonawczego określającego wzór wykazu nieruchomości przekazywanego do KZN,
 - tworzących KZN
- które wejdą w życie w dniu następującym po dniu ogłoszenia.

IV. Pozostałe informacje

Projektowane przepisy nie tylko umożliwią każdemu podmiotowi ubieganie się o zawarcie umowy o użytkowanie wieczyste i prowadzenie przedsięwzięcia, ale także powinny przyczynić się do znaczącego zwiększenia ilości procesów inwestycyjnych, co ma bezpośrednie przełożenie na wszystkie obszary gospodarki związane z procesami budowlanymi, a więc pozytywny wpływ zarówno na duże przedsiębiorstwa (budowlane czy zajmujące się handlem lub produkcją wyrobów budowlanych), jak małe i średnie przedsiębiorstwa (budowlane czy zajmujące się handlem lub produkcją wyrobów budowlanych), a także na mikroprzedsiębiorstwa, które zwykle będą występować w roli podwykonawcy.

Jednocześnie, zwłaszcza w mniejszych miejscowościach, wielkość nieruchomości, a tym samym zakres inwestycji może być na tyle nieduży, iż małe i średnie przedsiębiorstwa, a w przypadku zabudowy jednorodzinnej, również mikroprzedsiębiorstwa, będą mogły nie tylko formalnie, ale i faktycznie, skutecznie ubiegać się o uzyskanie umowy o pozwolenia na użytkowanie wieczyste, a następnie realizować inwestycję mieszkaniową.

Podkreślić należy, iż umowa o użytkowanie wieczyste jest o tyle korzystna dla inwestora, iż jej zawarcie nie wymaga zapłaty całej wartości nieruchomości, dzięki

czemu przedsiębiorcy z mniejszym kapitałem również będą mogli skutecznie ubiegać się o jej zawarcie, a korzystanie z możliwości, jakie dają przepisy ustawy nie będzie wiązało się z koniecznością kredytowania inwestycji. Jednocześnie należy zauważyć, iż ustawa wprowadzając mechanizmy najmu z opcją dojścia do własności, nie tylko zabezpiecza interesy najemcy, ale także gwarantuje inwestorowi (operatorowi mieszkaniowemu) stałe źródło wieloletnich dochodów, co będzie skutkowało stabilizacją jego funkcjonowania i może znacząco zmniejszać negatywne skutki sezonowości dochodów, która jest charakterystyczna dla branży budowlanej.

Tym samym, mając dodatkowo na uwadze ochronę podwykonawców wynikającą z innych przepisów, należy jednoznacznie stwierdzić, iż rozwiązania zawarte w projektowanej ustawie będą korzystne dla przedsiębiorstw, w tym dla segmentu średnich, małych i mikroprzedsiębiorców.

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych, o których mowa w § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.) i w związku z tym nie podlega notyfikacji.

Projekt ustawy nie wymaga notyfikacji programu pomocowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1808, z późn. zm.). Wprowadzone regulacje nie stanowią pomocy publicznej – projektowane przepisy nie odnoszą się do przepływu środków finansowych, nie przewiduje się w nich udzielenia przez władze publiczne korzyści ekonomicznej.

Projekt ustawy jest zgodny z przepisami Unii Europejskiej. Projekt ustawy nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej.

| | |
|--|---|
| <p>Nazwa projektu ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Andrzej Adamczyk</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Tel. 22 522-56-00</p> | <p>Data sporządzenia 03.07.2017 r.</p> <p>Źródło: Exposé PRM Nr w wykazie prac UA28</p> |
|--|---|

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Wobec przełamania podstawowych problemów mieszkaniowych związanych z istniejącymi deficytami ilościowymi i jakościowymi, głównym wyzwaniem polskiej polityki mieszkaniowej jest dostępność mieszkań dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach. Projekt ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości stanowi odpowiedź na wnioski płynące z diagnozy sytuacji mieszkaniowej w kraju dokonanej w kontekście prac nad Narodowym Programem Mieszkaniowym.

Podstawowym celem proponowanej ustawy jest zwiększenie podaży dostępnych nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe, w szczególności wykorzystanie w ramach realizacji celów Narodowego Programu Mieszkaniowego określającego kierunki nowej polityki mieszkaniowej w Polsce (uchwała nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego) nieruchomości należących do Skarbu Państwa, oraz budowa dostępnych mieszkań na wynajem (w tym z opcją uzyskiwania własności przez najemcę). Jest to realizacja działania określonego w Narodowym Programie Mieszkaniowym jako „Zwiększenie podaży mieszkań o umiarkowanych cenach i czynszach przez bezpośrednią aktywność inwestycyjną realizowaną w szczególności przy wykorzystaniu nieruchomości Skarbu Państwa w ramach systemu wynajmu mieszkań, w tym z opcją docelowego przeniesienia prawa własności” (działanie D.).

Projekt ustawy wprowadza rozwiązania służące zwiększeniu podaży mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach przez wykorzystanie nieruchomości stanowiących własność lub będących przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa. Powoływana na gruncie przedmiotowej ustawy państwowa osoba prawna – Krajowy Zasób Nieruchomości (dalej także KZN), realizujący funkcję instytucji gospodarującej nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, ma ponadto przyczynić się do stworzenia stabilnych i efektywnych warunków finansowania instrumentów przyjętych w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Rekomendowane rozwiązanie: Mając na względzie wnioski wynikające z diagnozy sytuacji mieszkaniowej w Polsce oraz założenia Narodowego Programu Mieszkaniowego, konieczne jest stworzenie podstaw prawnych do powołania i funkcjonowania nowej państwowej osoby prawnej, tj. Krajowego Zasobu Nieruchomości, a także ustawowe określenie zasad wykorzystania nieruchomości znajdujących się w zasobach Krajowego Zasobu Nieruchomości w ramach inwestycji służących budowie dostępnych mieszkań na wynajem (w tym z opcją uzyskiwania własności przez najemcę) oraz wspierania przedsięwzięć budownictwa mieszkaniowego umożliwiających poprawę dostępności mieszkań.

Planowane narzędzie interwencji: opcja legislacyjna – ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości, umożliwiająca funkcjonowanie nowej państwowej osoby prawnej, a także wykorzystanie w ramach realizacji celów Narodowego Programu Mieszkaniowego nieruchomości Skarbu Państwa pod budowę dostępnych mieszkań na wynajem (w tym z opcją uzyskiwania własności przez lokatora). Najistotniejsze rozwiązania ustawowe, które przyczynią się do osiągnięcia wskazanego celu, to:

- ustalenie zasad kwalifikowania i przekazywania nieruchomości stanowiących własność lub będących przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa do Krajowego Zasobu Nieruchomości,
- powołanie i określenie zasad funkcjonowania Krajowego Zasobu Nieruchomości jako państwowej osoby prawnej w rozumieniu art. 9 pkt 14 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.), który będzie pełnił funkcję „banku ziemi”, gromadząc, zarządzając i inwestując zasobami nieruchomości Skarbu Państwa w celu wspierania budownictwa mieszkaniowego,
- określenie innych zadań Krajowego Zasobu Nieruchomości,
- określenie szczególnych zasad wynajmowania mieszkań przez operatorów mieszkaniowych.

Inne analizowane rozwiązania (przyczyna niezastosowania): nie jest możliwe pozalegisłacyjne rozwiązanie problemu – wykorzystanie pod budowę dostępnych mieszkań na wynajem nieruchomości Skarbu Państwa wiąże się z koniecznością powołania, w trybie ustawy, państwowej osoby prawnej uprawnionej do dysponowania tymi nieruchomościami i kontroli ich wykorzystania. Regulacji ustawowej wymaga również wdrożenie rozwiązań

gwarantujących stabilne i efektywne finansowanie mieszkalnictwa, w tym wsparcie programów poprawiających dostępność mieszkań, realizowanych w ramach zadań własnych nowej państwowej osoby prawnej lub w oparciu o odrębne regulacje prawne. Konieczność przyjęcia nowej ustawy regulującej zagadnienia będące przedmiotem niniejszego projektu ustawy została ponadto wskazana jako kluczowa w Narodowym Programie Mieszkaniowym.

Oczekiwany efekt: zwiększenie podaży dostępnych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, skutkujące zwiększeniem liczby inwestycji, w wyniku których powstaną mieszkania na wynajem, a także zapewnienie stabilnego i efektywnego finansowania mieszkalnictwa, stymulującego w szczególności rozwój rynku najmu.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Aktualna struktura zasobu mieszkaniowego w Polsce odbiega od struktury zasobów w krajach zachodnioeuropejskich o najlepszej sytuacji mieszkaniowej. W krajach tych ważną częścią rynku mieszkaniowego są mieszkania na wynajem zarówno oferowane na rynku komercyjnym, jak i wynajmowane na zasadach umożliwiających dostęp do mieszkań dla gospodarstw domowych o dochodach niepozwalających na najem komercyjny lub zakup mieszkania na rynku. Prawidłowe funkcjonowanie rynku najmu stwarza alternatywę dla długoletniego obciążenia kredytem hipotecznym w związku z zakupem własnego mieszkania. Najbardziej rozwinięty rynek najmu występuje w Niemczech, gdzie stanowi ok. 55% zasobów mieszkaniowych. Ponad 40% stanowią mieszkania na wynajem w takich krajach, jak: Francja, Holandia i Austria. W Zjednoczonym Królestwie, Danii, Szwecji, Finlandii i Luksemburgu udział mieszkań na wynajem przekracza 30%. Niewielki zasób mieszkań na wynajem posiadają natomiast kraje, które podobnie jak Polska przechodziły w latach 90. XX wieku proces transformacji ustrojowej i gospodarczej cechujący się m.in. prywatyzacją zasobów mieszkaniowych. W takich krajach jak Estonia, Słowenia, Chorwacja, Bułgaria i Słowacja udział mieszkań na wynajem nie przekracza 10% mieszkań ogółem.

W Europie Zachodniej podejmuje się ponadto działania mające na celu wykorzystanie gruntów publicznych pod budownictwo mieszkaniowe. Ustawowe rozwiązania w tym zakresie przyjęto we Francji [ustawa z 18 stycznia 2013 r. o uruchomieniu gruntów publicznych pod mieszkalnictwo i wzmocnieniu zobowiązań związanych z budową mieszkań społecznych (*Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social*)]. Ustawa umożliwia przekazywanie na określonych warunkach na cele budownictwa społecznego zabudowanych i niezabudowanych gruntów należących do państwa i spółek z udziałem państwa (takich, jak Koleje Francuskie i Autonomiczna Dyrekcja Transportu Paryskiego) po cenach niższych od rynkowych. Pierwsze efekty ustawa przyniosła już w 2014 r., w którym na ten cel przekazano 7 działek, w 2015 r. było to już 71 działek, a na rok 2016 przewidziano około 100 działek. Jednym z warunków obniżenia ceny nieruchomości jest zbycie działki na rzecz samorządu lokalnego lub podmiotu zajmującego się budownictwem społecznym, a także ujęcie terenu w wykazie prowadzonym przez władze regionalne. Francuskie dane z 2016 r. potwierdzają, że zaangażowanie gruntów publicznych pod budownictwo mieszkaniowe skutkuje wzrostem liczby podejmowanych inwestycji mieszkaniowych.

Aktywizacja terenów budowlanych dla celów budownictwa społecznego jest powszechnie stosowana również w innych krajach europejskich, gdzie zajmują się tym głównie władze samorządowe. Wykupem terenów pod budownictwo mogą zajmować się samorządy lokalne lub też specjalnie do tego celu utworzone agencje. Przykładowo w Wiedniu działa Wiedeński Fundusz Odnowy Miasta i Zabezpieczania Gruntów (WBSF – Wiener Bodenbereitstellung Und Stadterneuerungsfonds). Polityka skupu gruntów jest szczególnie aktywna w dzielnicach centralnych, gdzie ceny są wyższe. Obowiązuje zasada umożliwiająca uzyskanie subwencji na przedsięwzięcie budowy mieszkań jedynie w przypadku zakupu gruntów od WBSF.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

| Grupa | Wielkość | Źródło danych | Oddziaływanie |
|-------------------------|---|---------------|---|
| Operatorzy mieszkaniowi | Podmioty uprawnione do uzyskania w użytkowanie wieczyste lub nabywania nieruchomości Skarbu Państwa zarządzanych przez Krajowy Zasób Nieruchomości w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej, a w konsekwencji oferowania wynajmu mieszkania na zasadach | - | Zwiększenie dostępności nieruchomości inwestycyjnych dzięki możliwości zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste albo nabycia nieruchomości z zasobów Krajowego Zasobu Nieruchomości i wykorzystywania ich w działalności polegającej na budowie inwestycji mieszkaniowych obejmujących mieszkania na wynajem, przy czym ok. połowy powierzchni użytkowej lokali w danej |

| | | | |
|---------------------|--|---|--|
| | określonych w ustawie Obecnie nie sposób określić dokładnej liczby tych podmiotów | | inwestycji będzie to powierzchnia komercyjna bądź o przeznaczeniu usługowym, handlowym, bądź powierzchnia mieszkań, które mogą być przeznaczone do sprzedaży lub komercyjnego najmu. |
| Gospodarstwa domowe | Ok. 40% populacji bez zdolności kredytowej na zakup lub najem mieszkania (lub domu) na rynku oraz bez możliwości uzyskania najmu mieszkania gminnego | Analizy własne MiB na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, Narodowego Banku Polskiego oraz Instytutu Pracy i Spraw Socjalnych | Zwiększenie oferty mieszkań dostępnych cenowo dla gospodarstw domowych o dochodach uniemożliwiających zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego lub wynajem mieszkań na zasadach komercyjnych, a jednocześnie zbyt wysokich, aby ubiegać się o najem mieszkania od gminy. Zgodnie z projektem możliwe będzie zawarcie umowy najmu związanego z prawem najemcy do nabycia prawa własności mieszkania. W takim przypadku umowa najmu zawierana będzie na okres 30 lat z możliwością przeniesienia prawa własności na najemcę po upływie 15 lat. W takim przypadku najemca wraz z comiesięcznym czynszem będzie wnosił ratę za cenę mieszkania w wysokości określonej w rozporządzeniu Rady Ministrów. Po upływie 30 lat i wpłacie wszystkich rat stanie się on właścicielem mieszkania. W przypadku zakupu mieszkania przed upływem 30 lat będzie on zobowiązany do dopłaty niezapłaconych rat. Dodatkowo zwiększeniu ulegnie podaż nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne, pochodzących z KZN, a dedykowanych osobom, które nie posiadały i nie posiadają prawa do domu lub mieszkania, a także, których członek gospodarstwa domowego nie posiada takiego prawa. |
| Gminy | 2 478 | Dane MSWiA | Wsparcie realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej przez tworzenie dostępnych mieszkań na terenie gminy i umożliwianie ich najmu mieszkańcom przeżywającym trudności w zaspokajaniu |

| | | | |
|--|-----|--|--|
| | | | <p>potrzeb mieszkaniowych. Możliwość ubiegania się o nieruchomości pod budownictwo dla najuboższych oraz budownictwo dla grup o specjalnych potrzebach mieszkaniowych (mieszkania chronione, noclegownie i domy dla bezdomnych).</p> <p>Możliwość ubiegania się o nieruchomości pod realizację infrastruktury technicznej i społecznej lub zawiązania przez gminę z KZN spółki celowej realizującej te cele.</p> |
| Prezes Rady Ministrów | 1 | | <p>Rozstrzyganie spraw dotyczących przekazania nieruchomości do Zasobu oraz ich wyłączenia.</p> <p>Powoływanie i odwoływanie Prezesa KZN.</p> |
| Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa | 1 | | Delegowanie przedstawicieli do Rady Nadzorczej KZN. |
| Minister właściwy do spraw finansów publicznych | 1 | | |
| Minister właściwy do spraw rozwoju wsi | 1 | | |
| Minister właściwy do spraw środowiska | 1 | | |
| Ministra Obrony Narodowej | 1 | | |
| Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa | 1 | | <p>Sprawowanie nadzoru nad KZN.</p> <p>Powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej KZN oraz wyznaczanie jej Przewodniczącego.</p> <p>Wydawanie zgód na tworzenie spółek celowych przez KZN z JST oraz innych zgód określonych w ustawie.</p> <p>Rozstrzyganie odwołań od decyzji Prezesa KZN w sprawie nałożenia administracyjnych kar pieniężnych.</p> |
| Starostowie oraz Prezydenci miast na prawach powiatu | 380 | | <p>Obowiązek przygotowania i przekazania wykazów nieruchomości do KZN.</p> <p>Pozbawienie starostów i prezydentów miast na prawach powiatu części zadań</p> |

| | | | |
|--|----|---|---|
| | | | związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, które zostaną przejęte przez KZN. |
| Wojewodowie | 16 | | Obowiązek sprawdzenia wykazów nieruchomości KZN przekazanych przez starostów i prezydentów miast na prawach powiatu oraz ewentualne wymierzanie kar z tytułu nieprzekazania lub nieuzupełnienia wykazu. |
| Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (do dnia 31 sierpnia 2017 r. – Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych) | 1 | - | Obowiązek przygotowania i przekazania wykazów nieruchomości do KZN. Pozbawienie Agencji części obowiązków związanych z gospodarowaniem nieruchomościami ze względu na przekazanie części tych nieruchomości do Krajowego Zasobu Nieruchomości. |
| Prezes Agencji Mienia Wojskowego | 1 | - | Obowiązek przygotowania i przekazania wykazów nieruchomości do KZN. Pozbawienie Agencji części obowiązków związanych z gospodarowaniem nieruchomościami ze względu na przekazanie części tych nieruchomości do Krajowego Zasobu Nieruchomości. |
| Dyrektor Generalny Lasów Państwowych | 1 | | Obowiązek przygotowania i przekazania wykazów nieruchomości do KZN. Pozbawienie części obowiązków związanych z gospodarowaniem nieruchomościami ze względu na przekazanie części tych nieruchomości do Krajowego Zasobu Nieruchomości. |

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt został skierowany do konsultacji w dniu 15 grudnia 2016 r. do 80 podmiotów, w tym również związków zawodowych i organizacji pracodawców. Wyznaczono 7 dniowy termin na udzielenie odpowiedzi. Skrócenie terminu podyktowane było wagą przedmiotowego projektu jako jednej z kluczowych zapowiedzi wynikających z exposé Prezesa Rady Ministrów. Zgodnie z Narodowym Programem Mieszkaniowym nowy instrument wsparcia mieszkalnictwa powinien zostać uruchomiony w 2017 r., co dodatkowo uzasadniało pilny charakter sprawy.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006 i 1204) projekt został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministra Infrastruktury i Budownictwa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji w zakładce „Rządowy proces legislacyjny”.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

| (ceny stałe z 2016 r.) | Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł] | | | | | | | | | | | |
|------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|---------|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | Łącznie |

| | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------|
| | | | | | | | | | | | | (0-10) |
| Dochody ogółem | | | | | | | | | | | | |
| budżet państwa | | | | | | | | | | | | |
| JST | | | | | | | | | | | | |
| pozostałe jednostki (oddzielnie) | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | |
| Wydatki ogółem | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| budżet państwa | 25 | 125 | 50 | | | | | | | | | 200 |
| JST | | | | | | | | | | | | |
| pozostałe jednostki (oddzielnie) | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | |
| Saldo ogółem | | | | | | | | | | | | |
| budżet państwa | -25 | -125 | -50 | | | | | | | | | -200 |
| JST | | | | | | | | | | | | |
| pozostałe jednostki (oddzielnie) | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | Brak danych | |
| Źródła finansowania | <p>Źródłem finansowania proponowanych w projekcie ustawy rozwiązań będą przychody z obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa, które trafią do powołanego na gruncie projektowanych przepisów Krajowego Zasobu Nieruchomości. Krajowy Zasób Nieruchomości będzie funkcjonował jako „bank ziemi” gospodarujący nieruchomościami. Zgodnie z założeniami projektu ustawy do Krajowego Zasobu Nieruchomości zostaną wniesione nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, których gospodarowanie jest obecnie powierzone m.in. starostom czy Agencji Mienia Wojskowego. Pod bezpośrednią zabudowę zostaną przeznaczone nieruchomości, których charakterystyka (np. lokalizacja, uzbrojenie, dostęp do infrastruktury technicznej, cechy działki) będzie uzasadniała podejmowanie takich inwestycji. Pozostałe nieruchomości będą służyły zasileniu finansowemu Krajowego Zasobu Nieruchomości z przeznaczeniem na realizację celów mieszkaniowych bądź podniesienie atrakcyjności i funkcjonalności nieruchomości zakwalifikowanych pod zabudowę mieszkaniową (np. przez doprowadzenie odpowiednich instalacji technicznych).</p> <p>W związku z powyższym potencjał Krajowego Zasobu Nieruchomości w przedmiotowym zakresie, w tym również jego możliwości finansowania działań mieszkaniowych, będzie mógł zostać określony dopiero po dokonaniu przez ten podmiot szczegółowej inwentaryzacji dostępnych nieruchomości Skarbu Państwa. Wstępna kwerenda zasobów gruntowych przeprowadzona przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa wykazała, że w zasobach Skarbu Państwa, zarządzanych przez wojewodów lub agencje wykonawcze, znajduje się ok. 7,7 tys. ha gruntów, które mogą zostać wniesione do Krajowego Zasobu Nieruchomości. Szacunkowa analiza zakładająca, że wykaz gruntów uzyskanych w wyniku wstępnej kwerendy będzie przekazany w całości do Krajowego Zasobu Nieruchomości, zaś cechy poszczególnych działek będą uprawniały je do sprzedaży po przeciętnych cenach rynkowych, wskazuje, że potencjał Krajowego Zasobu Nieruchomości może wynieść ok. 9,5 mld zł. Dane te należy jednak traktować na obecnym etapie jedynie poglądowo. Przed dokonaniem pełnej inwentaryzacji zasobów nieruchomości nie sposób dokonać precyzyjnych szacunków dotyczących potencjalnej wartości nieruchomości, które zostaną przekazane do Krajowego Zasobu Nieruchomości. Warto również zauważyć, że jednym z przewidzianych zadań Krajowego Zasobu Nieruchomości będzie dążenie do zwiększenia wartości nieruchomości zarządzanych przez Krajowy Zasób Nieruchomości np. przez inicjowanie prac nad planami miejscowego zagospodarowania przestrzennego oraz realizację uzbrojenia technicznego posiadanych nieruchomości. Dostępne analizy dotyczące sytuacji na rynku nieruchomości wskazują, że grunty uzbrojone pod budownictwo mieszkaniowe są na rynku</p> | | | | | | | | | | | |

wyceniane przeciętnie o 30–50% wyżej niż grunty nieuzbrojone, co może ostatecznie zwiększyć wartość wyceny gruntów zarządzanych przez Krajowy Zasób Nieruchomości. Również w tym zakresie ostateczna kalkulacja będzie mogła być wykonana dopiero po pełnej inwentaryzacji nieruchomości.

Należy podkreślić, że przewidywane rozwiązania dotyczące zamiany nieruchomości w miejsce odszkodowania w przypadku wywłaszczeń mogą przyczynić się do zaoszczędzenia środków z budżetu państwa – wysokość oszczędności nie jest możliwa do oszacowania, zależy bowiem od indywidualnych decyzji właścicieli. Bez wątplenia jednak rozwiązanie to usprawni proces lokalizacji inwestycji celu publicznego i proces wywłaszczania.

Z uwagi na fakt, że decyzje dotyczące przejęcia poszczególnych nieruchomości zostaną podjęte na podstawie przygotowanych wykazów – w trybie określonym w ustawie – nie jest możliwe wskazanie wysokości uszczuplenia dochodów, które wiążą się z funkcjonowaniem Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (Agencji Nieruchomości Rolnych), Agencji Mienia Wojskowego Lasów Państwowych. Jednocześnie należy wskazać, iż instytucje te będą mogły pozyskać z Zasobu nieruchomości, które co prawda zostały do niego włączone, lecz okazały się nieprzydatne dla realizacji zadań KZN, a tym samym możliwe jest również zwiększenie powierzchni nieruchomości, którymi dysponują ww. instytucje.

Analogicznie sytuacja ma się w odniesieniu do skutków finansowych dla jednostek samorządów terytorialnych. Nie jest możliwe na obecnym etapie oszacowanie, jakie nieruchomości oraz ile nieruchomości zostanie przejęte w trybie ustawy przez KZN. Nie jest w związku z tym możliwe również oszacowanie zwiększenia lub zmniejszenia wysokości dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, podatku rolnego i leśnego, niemniej jednak należy przede wszystkim zauważyć, iż nieruchomości Skarbu Państwa, które wejdą do Zasobu, zostaną niezwłocznie, po przygotowaniu do inwestowania, oddane w użytkowanie wieczyste (lub sprzedane), a więc przedmiotowe zwolnienie z podatku będzie z założenia miało charakter krótkotrwały, a co więcej ewentualna utrata wpływów z tych podatków zostanie natychmiast zrekompensowana wpływami z podatków od nieruchomości znacznie wyższymi w przypadku nieruchomości zabudowanych – zauważyć bowiem należy, iż nieruchomości KZN będą przeznaczone pod zabudowę, a więc w przeciągu kilku lat zostaną zabudowane i objęte wyższym podatkiem niż dotychczasowy.

Na etapie tworzenia Krajowego Zasobu Nieruchomości budżet państwa może ponieść koszt inicjacyjny związany z zapewnieniem odpowiednich warunków do rozpoczęcia działalności przez nową instytucję. Będzie to koszt jednorazowy, bowiem zakłada się, że w przyszłości koszty funkcjonowania Krajowego Zasobu Nieruchomości będą w całości pokryte przychodami z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w ramach realizacji celów mieszkaniowych. W budżecie państwa na 2017 r. (część 83 poz. 65 „Rezerwa na sfinansowanie wypłat z Funduszu Dopłat wsparcia dla nabywców lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych – Mieszkanie dla Młodych (MdM), oraz 200 000 tys zł na realizację Narodowego Programu Mieszkaniowego”) zagwarantowano odpowiednie środki na rozpoczęcie funkcjonowania Krajowego Zasobu Nieruchomości. Środki te będą wykorzystane m.in. na funkcjonowanie Pełnomocnika do spraw organizacji Krajowego Zasobu Nieruchomości, zatrudnienie pracowników, powołanie organów Krajowego Zasobu Nieruchomości oraz wyposażenie przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa Krajowego Zasobu Nieruchomości w nieruchomości oraz środki trwale i obrotowe niezbędne do rozpoczęcia działalności przez Krajowy Zasób Nieruchomości. Ponadto ze środków tych będą realizowane ustawowe zadania Krajowego Zasobu Nieruchomości (zakup programów komputerowych, realizacja infrastruktury technicznej, organizacja przetargów itp.). Skala wykorzystania rezerwy w chwili wypełniania niniejszego formularza nie jest możliwa do oszacowania. Zakłada się, że środki z rezerwy celowej powinny wystarczyć na funkcjonowanie Krajowego Zasobu Nieruchomości do momentu osiągnięcia przez niego przychodów związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, które zapewnią pokrycie wszystkich kosztów funkcjonowania oraz realizacji zadań ustawowych.

Projekt ustawy przewiduje, że maksymalny limit środków budżetu państwa, do wysokości których mogą być udzielone KZN dotacje, wynosi:

- 1) w 2017 r. – 25 mln zł;
- 2) w 2018 r. – 125 mln zł;
- 3) w 2019 r. – 50 mln zł;
- 4) w 2020 r. – 0 mln zł;
- 5) w 2021 r. – 0 mln zł;
- 6) w 2022 r. – 0 mln zł;
- 7) w 2023 r. – 0 mln zł;

| | | | | | | | |
|--|--|---|---|---|---|----|----------------|
| | | 8) w 2024 r. – 0 mln zł; 9) w 2025 r. – 0 mln zł; 10) w 2026 r. – 0 mln zł. | | | | | |
| Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń | - | | | | | | |
| 7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe | | | | | | | |
| Skutki | | | | | | | |
| Czas w latach od wejścia w życie zmian | 0 | 1 | 2 | 3 | 5 | 10 | Łącznie (0–10) |
| W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z 2016 r.) | duże przedsiębiorstwa | - | - | - | - | - | - |
| | sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw | - | - | - | - | - | - |
| | rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe | - | - | - | - | - | - |
| W ujęciu niepieniężnym | duże przedsiębiorstwa | - | | | | | |
| | sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw | - | | | | | |
| | rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe | - | | | | | |
| Niemierzalne | przedsiębiorstwa (w tym MŚP) | 1. Zwiększenie skali zamówień i działalności inwestycyjnej dzięki wykorzystaniu nieruchomości Skarbu Państwa pod budownictwo mieszkaniowe (w szczególności w przypadku podmiotów bezpośrednio realizujących inwestycje mieszkaniowe – także podmiotów zaliczanych do sektora małych i średnich przedsiębiorstw np. towarzystw budownictwa społecznego, spółdzielni mieszkaniowych, lokalnych firm budowlanych). 2. Zwiększenie liczby nowych inwestycji mieszkaniowych polegających na tworzeniu dostępnych mieszkań na wynajem. | | | | | |
| | rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe | Uzyskanie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez docelowe grupy adresowania dostępnych mieszkań (w szczególności gospodarstwa domowe o dochodach uniemożliwiających zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego lub wynajem mieszkań na zasadach komercyjnych, w tym ludzi młodych i rodziny wielodzietne), co może pozytywnie wpływać również na decyzje o założeniu lub rozwoju rodziny. | | | | | |
| Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń | - | | | | | | |

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

| | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> nie dotyczy | |
| Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności). | <input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy |
| <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne: ... | <input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne: ... |
| Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji. | <input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy |

Komentarz: Na etapie organizowania Krajowego Zasobu Nieruchomości niezbędne będą do podjęcia czynności przez organy aktualnie zarządzające nieruchomościami Skarbu Państwa. Nieruchomości takie powinny zostać zidentyfikowane, wpisane do odpowiednich wykazów sporządzanych przez starostów, prezydentów miast na prawach powiatu, Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych), Prezesa Agencji Mienia Wojskowego, Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych, opiniowane przez właściwych ministrów, następnie wykazy te weryfikowane są przez wojewodów oraz Prezesa KZN i przekazane do Krajowego Zasobu Nieruchomości.

Krajowy Zasób Nieruchomości będzie zobowiązany do sporządzania planu finansowego i sprawozdań z działalności.

Warto zaznaczyć, że ww. obowiązkami będą obciążone organy administracji publicznej, a nie obywatele. Jednocześnie nie jest zasadne określanie ich mianem nowych obowiązków, bowiem informacje zawarte w wykazie są informacjami o nieruchomościach, które powinien posiadać każdy podmiot dysponujący nieruchomościami Skarbu Państwa, a ich brak może świadczyć o nieprawidłowym zarządzaniu czy gospodarowaniu.

9. Wpływ na rynek pracy

1. Wzrost zatrudnienia w podmiotach realizujących inwestycje mieszkaniowe oraz w przedsiębiorstwach specjalizujących się w robotach budowlano-montażowych, produkcji i dystrybucji materiałów budowlanych czy wyposażenia mieszkań.
2. Poprawa sytuacji w zakresie mobilności na rynku pracy wskutek wsparcia tworzenia mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach (w tym z opcją docelowego uzyskania prawa własności mieszkania przez najemcę).

10. Wpływ na pozostałe obszary

| | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input checked="" type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne: ... | <input checked="" type="checkbox"/> demografia <input checked="" type="checkbox"/> mienie państwowe | <input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie |
|---|--|---|

| | |
|------------------|---|
| Omówienie wpływu | <p>Proponowane w projekcie ustawy rozwiązania pozytywnie wpłyną na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sytuację i rozwój regionalny – możliwość wykorzystania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub nabytych za środki pochodzące z obrotu tymi nieruchomościami w ramach inwestycji mieszkaniowych realizowanych na terenie niemal całego kraju pozwoli na redukcję lokalnych deficytów mieszkaniowych; proponowane rozwiązania umożliwią również zwiększenie aktywności inwestycyjnej lokalnych firm organizujących przedsięwzięcia budowlane oraz przedsiębiorstw bezpośrednio wykonujących prace budowlane, często z wykorzystaniem lokalnych surowców i materiałów budowlanych; - demografię – efekty projektowanej regulacji mogą pozytywnie oddziaływać na podejmowanie decyzji o założeniu lub rozwoju rodziny z uwagi na zwiększenie liczby dostępnych mieszkań o umiarkowanym czynszu; - mienie państwowe – projektowane rozwiązania umożliwią wykorzystanie niezagospodarowanych dotąd nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, |
|------------------|---|

a tym samym zwiększenie ich użyteczności zgodnie z polityką państwa.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Planuje się, że proponowane rozwiązania wejdą w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem przepisów dotyczących wydania rozporządzeń związanych z wzorem wykazu i utworzeniem KZN, które wchodzi w życie w dniu następującym po dniu ogłoszenia.
Ponadto planuje się wydanie przepisów wykonawczych do ustawy.

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

W ramach projektowanych rozwiązań przewidziano obowiązek przedstawiania przez Krajowy Zasób Nieruchomości ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa kwartalnych i rocznych sprawozdań z realizacji planu finansowego Krajowego Zasobu Nieruchomości, a także obowiązek przedstawiania przez Prezesa KZN ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa kwartalnych sprawozdań z przeprowadzonych czynności kontrolnych.

Dodatkowo w ramach rozwiązań przyjętych w Narodowym Programie Mieszkaniowym, począwszy od 2018 r. minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa będzie przedstawiał Radzie Ministrów, w terminie do dnia 31 marca, roczną informację o realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego, w tym zadań realizowanych przez Krajowy Zasób Nieruchomości. Nadzór nad działalnością Krajowego Zasobu Nieruchomości będzie sprawował minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Zgodnie z proponowanymi w projekcie ustawy rozwiązaniami, w zakresie czynności nadzoru minister będzie miał prawo żądania udostępniania mu przez Krajowy Zasób Nieruchomości dokumentów związanych z jego działalnością, a także przekazania wszelkich informacji i wyjaśnień dotyczących działalności Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości i Rady Nadzorczej oraz pracowników Biura Krajowego Zasobu Nieruchomości.

Uchwała nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia „Narodowego Programu Mieszkaniowego” wprowadziła 3 główne mierniki, które posłużą do oceny realizacji celów Programu:

Cel 1. Docelowo do roku 2030 liczba mieszkań przypadająca na 1 tys. mieszkańców powinna osiągnąć wysokość mieszczącą się w aktualnej średniej Unii Europejskiej. Oznacza to wzrost tego wskaźnika z obecnego poziomu 363 do 435 mieszkań na 1000 osób.

Cel 2. Docelowo do roku 2030 samorzędy gminne powinny dysponować możliwościami zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich gospodarstw domowych oczekujących aktualnie na najem mieszkania od gminy. Według stanu na koniec 2014 r. na najem mieszkania gminnego oczekiwało 165,2 tys. gospodarstw domowych.

Cel 3. Docelowo do roku 2030 liczba osób mieszkających w warunkach substandardowych (ze względu na niski stan techniczny budynku, brak podstawowych instalacji technicznych lub przeludnienie) powinna się obniżyć o 2 mln osób (z ok. 5,3 do ok. 3,3 mln).

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

-



Warszawa, 4 lipca 2017 r

Minister
Spraw Zagranicznych

DPU.E.920.1994.2016 / 9 / as

dot.: RM-10-85-17 z 04.07.2017 r.

Pani
Jołanta Rusiniak
Sekretarz Rady Ministrów

Opinia
o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości,
wyrażona przez ministra właściwego do spraw członkostwa Rzeczypospolitej Polskiej w Unii
Europejskiej

Szanowna Pani Minister,

w związku z przedłożonym projektem ustawy pozwalam sobie wyrazić poniższą opinię.

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Z poważaniem

up. Ministra
Spraw Zagranicznych
Renata Szczęch
Ponieważ: Stanu

Do wiadomości:

Pan Andrzej Adamczyk
Minister Budownictwa i Infrastruktury

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA¹⁾

z dnia

w sprawie nadania statutu Krajowemu Zasobowi Nieruchomości

Na podstawie art. 4 ust. 6 ustawy z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...) zarządza się, co następuje:

§ 1. Krajowemu Zasobowi Nieruchomości nadaje się statut, stanowiący załącznik do rozporządzenia.

§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

MINISTER INFRASTRUKTURY
I BUDOWNICTWA

W porozumieniu:

MINISTER ROZWOJU I FINANSÓW

¹⁾ Minister Infrastruktury i Budownictwa kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 listopada 2015 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury i Budownictwa (Dz. U. poz. 1907 i 2094 oraz z 2017 r. poz. 1076).

UZASADNIENIE

Projekt rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia ... w sprawie nadania statutu Krajowemu Zasobowi Nieruchomości, zwanego dalej „rozporządzeniem”, opracowany został na podstawie art. 4 ust. 6 ustawy z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości, zgodnie z którym minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych nadaje Krajowemu Zasobowi Nieruchomości (KZN), w drodze rozporządzenia statut, mając na względzie potrzebę zapewnienia sprawnego działania KZN, właściwego wykorzystania środków publicznych zgromadzonych i gospodarowanych przez KZN w celu realizacji jego zadań ustawowych oraz zgodności działalności KZN z przepisami o finansach publicznych.

Rozporządzenie, którego projekt jest przedmiotem uzasadnienia, zostanie wydane w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych.

W załączniku do projektu rozporządzenia określony został projekt statutu Krajowego Zasobu Nieruchomości, w którym określono szczegółowy zakresu zadań i trybu pracy jego organów, którymi jest Prezes oraz Rada Nadzorcza KZN.

W związku z powyższym w statucie określono, że Prezes kieruje działalnością KZN i reprezentuje go na zewnątrz. Swoje zadania wykonuje przy pomocy zastępców oraz Biura KZN. Podział zadań między Prezesa i zastępców Prezesa, w tym z tytułu nadzoru nad działalnością podporządkowanych im komórek organizacyjnych, zostanie określony w regulaminie organizacyjnym KZN. Określono, że do obowiązków zastępcy Prezesa będzie należało kierowanie działalnością i reprezentowanie KZN na zewnątrz, w czasie nieobecności Prezesa lub czasowej niemożności wykonywania przez niego obowiązków.

Projekt Statutu przewiduje, że Biuro KZN będzie organizowało i koordynowało działalność KZN oraz sprawowało bieżącą obsługę Prezesa, zastępców Prezesa i Rady Nadzorczej KZN. Kierowanie biurem KZN będzie należało do dyrektora Biura KZN. W celu zapewnienia sprawnego działania Biura wydzielone zostaną departamenty, wydziały, zespoły i samodzielne stanowiska pracy – wieloosobowe lub jednoosobowe. Szczegółowa organizacja i tryb pracy Biura KZN a także zakres działania komórek organizacyjnych wchodzących w jego skład również zostanie określony w regulaminie organizacyjnym KZN.

Do obowiązków Prezesa lub osób przez niego upoważnionych, będzie należało wykonywanie czynności z zakresu prawa pracy wobec osób zatrudnionych w Biurze KZN.

Przewiduje się także, że Prezes będzie mógł tworzyć komisje opiniodawczo-doradcze i zespoły problemowe o charakterze stałym lub doraźnym, określając przy tym ich nazwę, skład osobowy, zakres zadań oraz tryb pracy. W skład komisji i zespołów będą mogli wchodzić zarówno pracownicy KZN jak i osoby niebędące pracownikami KZN.

Projekt statutu reguluje także zadania Rady Nadzorczej, która będzie miała charakter organu kolegialnego. Zastrzeżono, że posiedzenia Rady odbywać się mają co najmniej raz w miesiącu, zwoływane będą przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej z jego własnej inicjatywy, na pisemny wniosek członka Rady albo na pisemny wniosek Prezesa. Posiedzeniu Rady przewodniczyć będzie Przewodniczący, a w czasie jego nieobecności inny członek Rady przez niego wskazany. Również, w przypadku nieobecności Przewodniczącego lub czasowej niemożności sprawowania przez niego funkcji jego kompetencje wykonywać będzie wskazany przez niego członek Rady. Projekt statutu określa również sposób oraz termin powiadomienia członków Rady, Prezesa i zaproszonych osób o posiedzeniu Rady.

W projekcie statutu przewidziano, że rozpatrzenie na posiedzeniu sprawy nieobjętej porządkiem obrad będzie mogło nastąpić za zgodą co najmniej 3 członków Rady biorących udział w posiedzeniu. Z uwagi na charakter Rady Nadzorczej, w jej posiedzeniach będą mogli wziąć udział również uczestniczyć zaproszeni goście – Prezes, zastępcy Prezesa pracownicy Biura KZN, a także inne osoby, w szczególności eksperci, jeżeli ich udział będzie mógł przyczynić się do wyjaśnienia sprawy i będzie uzasadniony potrzebami Rady. Mając na uwadze charakter Rady Nadzorczej, w projektowanym statucie KZN przewidziano, że w przypadku, gdy członek Rady nie będzie mógł wziąć udziału w posiedzeniu, będzie on obowiązany usprawiedliwić swoją nieobecność u Przewodniczącego przed terminem posiedzenia, jednak nie później niż na następnym posiedzeniu.

Stosownie do postanowień projektu, uchwały Rady będą podejmowane zwykłą większością głosów, a w razie równej liczby głosów decydujący głos będzie miał Przewodniczący. Uchwały podpisywane będą przez Przewodniczącego albo członka Rady, który przewodniczył obradom. Zgodnie z § 11 projektowanego statutu z każdego posiedzenia Rady sporządzany będzie protokół, również podpisany przez Przewodniczącego. Protokół będzie zawierał w szczególności takie elementy jak datę i miejsce odbycia posiedzenia, listę obecnych członków Rady, listę innych osób uczestniczących w posiedzeniu, przyjęty porządek obrad, przebieg obrad, wraz z treścią uchwał i liczbą oddanych głosów.

W projekcie statutu przewidziano również możliwość ustanawiania przez Prezesa przedstawicieli do działania w jego imieniu i w tym zakresie przyznano mu możliwość udzielania pełnomocnictw, zgodnie przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380, z późn. zm.).

Proponuje się, aby rozporządzenie weszło w życie w terminie 14 dni od dnia jego ogłoszenia.

Projekt rozporządzenia nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji lub uzgodnienia.

Projekt rozporządzenia nie podlega notyfikacji.

Załącznik
do rozporządzenia
Ministra Infrastruktury
i Budownictwa
z dnia ... (poz. ...)

STATUT KRAJOWEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI

§ 1. Krajowy Zasób Nieruchomości, zwany dalej „KZN”, działa na podstawie ustawy z dnia o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...) oraz niniejszego statutu.

§ 2. 1. Prezes KZN, zwany dalej „Prezesem” kieruje działalnością KZN i reprezentuje go na zewnątrz.

2. Prezes wykonuje swoje zadania przy pomocy:

- 1) zastępców Prezesa;
- 2) Biura KZN.

3. Podział zadań między Prezesa i zastępców Prezesa, w tym z tytułu nadzoru nad działalnością podporządkowanych im komórek organizacyjnych, określa regulamin organizacyjny KZN.

4. W czasie nieobecności Prezesa lub czasowej niemożności wykonywania przez niego obowiązków działalnością KZN kieruje i reprezentuje ją na zewnątrz, wyznaczony przez Prezesa, jeden z jego zastępców.

§ 3. 1. Biuro KZN organizuje i koordynuje działalność KZN oraz sprawuje obsługę Prezesa, zastępców Prezesa i Rady Nadzorczej KZN, zwanej dalej „Radą”.

2. Biurem KZN kieruje Dyrektor Biura KZN.

3. W Biurze KZN funkcjonują departamenty, wydziały, zespoły i samodzielne stanowiska pracy – wieloosobowe lub jednoosobowe.

4. Szczegółową organizację i tryb pracy Biura KZN, a także zakres działania komórek organizacyjnych wchodzących w jego skład określa regulamin organizacyjny KZN.

§ 4. Czynności z zakresu prawa pracy wobec osób zatrudnionych w Biurze KZN wykonuje Prezes lub osoby przez niego upoważnione.

§ 5. 1. Prezes może tworzyć komisje opiniodawczo-doradcze i zespoły problemowe o charakterze stałym lub doraźnym, określając ich nazwę, skład osobowy, zakres zadań oraz tryb pracy.

2. W skład komisji i zespołów, o których mowa w ust. 1, mogą wchodzić pracownicy KZN lub osoby niebędące pracownikami KZN.

§ 6. Rada wykonuje swoje czynności kolegialnie.

§ 7. 1. Posiedzenia Rady odbywają się co najmniej raz w miesiącu.

2. Posiedzenia Rady zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej, zwany dalej „Przewodniczącym”, z własnej inicjatywy, na pisemny wniosek członka Rady albo na pisemny wniosek Prezesa KZN.

3. W przypadku nieobecności Przewodniczącego lub czasowej niemożności sprawowania przez niego funkcji jego kompetencje wykonuje wskazany przez niego członek Rady.

4. Posiedzeniu Rady przewodniczy Przewodniczący, a w czasie jego nieobecności inny członek Rady wskazany przez Przewodniczącego.

§ 8. 1. Członkowie Rady, Prezes i pozostałe zaproszone osoby powinni być powiadomieni o terminie posiedzenia z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni. Powiadomienie powinno określać termin i miejsce posiedzenia oraz zawierać projekt porządku obrad.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada może odbyć posiedzenie bez zachowania terminu, o którym mowa w ust. 1.

§ 9. 1. Rozpatrzenie na posiedzeniu sprawy nieobjętej porządkiem obrad może nastąpić za zgodą co najmniej 3 członków Rady biorących udział w posiedzeniu.

2. W posiedzeniach Rady, w dyskusji nad wskazanym punktem porządku obrad, mogą uczestniczyć, na zaproszenie lub za zgodą Przewodniczącego, Prezes, zastępcy Prezesa pracownicy Biura KZN, a także inne osoby, w szczególności eksperci, jeżeli ich udział może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy i jest uzasadniony potrzebami Rady.

3. Jeżeli członek Rady nie może wziąć udziału w posiedzeniu, jest obowiązany usprawiedliwić swoją nieobecność u Przewodniczącego przed terminem posiedzenia, jednak nie później niż na następnym posiedzeniu.

§ 10. 1. Uchwały Rady są podejmowane zwykłą większością głosów. W razie równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego.

2. Uchwały Rady podpisuje Przewodniczący albo członek Rady, który przewodniczył obradom.

§ 11. 1. Z posiedzenia Rady sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący.

2. Protokół powinien zawierać w szczególności:

- 1) datę i miejsce odbycia posiedzenia;
- 2) listę obecnych członków Rady;
- 3) listę innych osób uczestniczących w posiedzeniu;
- 4) przyjęty porządek obrad;
- 5) przebieg obrad, wraz z treścią uchwał i liczbą oddanych głosów.

§ 12. Prezes ustanawia przedstawicieli do działania w jego imieniu, w tym udziela pełnomocnictwa, w formie pisemnej.

§ 13. W zakresie nieuregulowanym w § 12 do udzielania pełnomocnictw mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380, z późn. zm.¹⁾).

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 585, 1311, 1579 i 2255.
07/04a/zb

ROZPORZĄDZENIE

RADY MINISTRÓW

z dnia

w sprawie gospodarki finansowej Krajowego Zasobu Nieruchomości

Na podstawie art. 50 ustawy z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa szczegółowy sposób prowadzenia gospodarki finansowej Krajowego Zasobu Nieruchomości, zwanego dalej „KZN”, oraz gospodarki finansowej Zasobu Nieruchomości, w tym sposób i tryb sporządzania planów finansowych, sposób realizacji planów finansowych oraz zaciągania zobowiązań przez KZN oraz sposób gospodarowania środkami finansowymi.

§ 2. 1. Prezes KZN, zwany dalej „Prezesem” sporządza plan finansowy KZN, o którym mowa w art. 38 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości, zwanej dalej „ustawą”, w układzie zadaniowym, w szczególowości określonej w przepisach dotyczących prac nad projektem ustawy budżetowej.

2. Plan finansowy KZN obejmuje co najmniej informacje, o których mowa w art. 31 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.¹⁾), oraz informacje wynikające z art. ... ustawy.

§ 3. Plan finansowy KZN sporządzany jest zgodnie z art. 123 ust. 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

§ 4. KZN prowadzi gospodarkę finansową Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w art. 2 ustawy, zwanego dalej „Zasobem”, na podstawie planu finansowego Zasobu Nieruchomości, który stanowi wyodrębnioną część planu finansowego KZN.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1948, 1984 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 191.

§ 5. 1. Prezes przekazuje projekt planu finansowego KZN ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w trybie i terminach określonych w art. 44 ust. 2 ustawy.

2. Łącznie z projektem planu finansowego KZN przekazuje uzasadnienie planowanych przychodów i kosztów.

§ 6. 1. Na podstawie założeń makroekonomicznych otrzymanych od ministra właściwego do spraw finansów publicznych, po ich przyjęciu przez Radę Ministrów, Prezes sporządza informacje o prognozowanych przychodach i kosztach oraz dochodach i wydatkach zawierające dane dotyczące przewidywanego wykonania roku bieżącego oraz prognozy na kolejne cztery lata.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, KZN przekazuje ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w terminie wynikającym z harmonogramu prac nad projektem ustawy budżetowej.

§ 7. 1. Kosztami działalności KZN są w szczególności koszty związane z przeznaczaniem środków zgodnie z ustawą na:

- 1) podnoszenie walorów gospodarczych nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, w tym podejmowanie działań, których wynikiem będzie przygotowanie nieruchomości do zabudowy, w szczególności poprzez podział nieruchomości adekwatny do jej przyszłej funkcji lub zrealizowanie uzbrojenia technicznego;
- 2) pokrycie kosztów realizacji uzbrojenia technicznego nieruchomości przekazanych do KZN lub nabytych przez KZN na rzecz Skarbu Państwa;
- 3) finansowanie lub współfinansowanie realizacji uzbrojenia technicznego nieruchomości gmin wykorzystywanych pod budownictwo socjalne lub społeczne budownictwo czynszowe;
- 4) prowadzenie działań analitycznych, w tym sporządzania lub zlecenia opracowań, analiz, raportów i ekspertyz;
- 5) organizację i obsługę konferencji krajowych i międzynarodowych;
- 6) opracowywanie i udostępnianie koncepcji architektoniczno-budowlanych budynków;
- 7) działalność promocyjną w zakresie innowacyjnych rozwiązań dotyczących mieszkalnictwa, gospodarki nieruchomościami, budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz rewitalizacji;

- 8) dofinansowanie działalności Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2017 r. poz. 650) oraz Funduszu Termomodernizacji i Remontów, o którym mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130);
- 9) utrzymanie organów KZN i Biura KZN, zwanego dalej „Biurem” wraz z amortyzacją środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych;
- 10) wynagrodzenia pracowników Biura.

2. Kosztami działalności KZN są także koszty związane z przeznaczaniem środków zgodnie z ustawą na nabywanie nieruchomości do Zasobu w drodze umów cywilnoprawnych.

§ 8. 1. Koszty realizacji zadań ujętych w planie finansowym KZN są ponoszone w granicach kwot określonych w planie.

2. Koszty obsługi KZN obciążają KZN.

§ 9. 1. Prezes może dokonywać zmian w planie finansowym KZN w trakcie roku budżetowego, polegających na dokonywaniu przeniesień pomiędzy pozycjami tego planu, przy zachowaniu łącznych kwot wydatków określonych ustawą budżetową.

2. Zmiany w planie finansowym KZN wymagają zatwierdzenia przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

§ 10. 1. KZN realizuje zadania, o których mowa w art. 5 ustawy, ze środków finansowych uzyskanych z gospodarowania mieniem Zasobu, zawierając umowy sprzedaży, zamiany nieruchomości w miejsce odszkodowania, oddania w użytkowanie wieczyste albo umowy o nieodpłatnym przekazaniu nieruchomości gminie.

2. Zaciąganie kredytów lub pożyczek przez KZN odbywa się na zasadach, o których mowa w art. 33 pkt 7 lit. a, art. 35 pkt 1 oraz art. 38 ust. 1 pkt 9 lit. a ustawy.

§ 11. 1. Zysk netto za dany rok obrotowy zwiększa stan KZN, a strata netto pomniejsza stan KZN.

2. Roczne sprawozdania finansowe KZN podlegają badaniu przez podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego.

§ 12. 1. KZN sporządza kwartalne oraz roczne sprawozdania z wykonania planu finansowego KZN w układzie informacji określonych w rocznym planie finansowym.

2. Do sprawozdania rocznego, o którym mowa w ust. 1, dołącza się omówienie wykonania planu finansowego KZN, które zawiera w szczególności informację o powstaniu rozbieżności pomiędzy obowiązującym planem a jego faktycznym wykonaniem oraz ich przyczynach.

3. Sprawozdanie kwartalne, o którym mowa w ust 1, powinno zawierać w szczególności informacje o:

- 1) krótkoterminowych aktywach finansowych, środkach pieniężnych i innych aktywach pieniężnych;
- 2) rozliczeniach międzyokresowych;
- 3) stanie rezerw KZN;
- 4) stanie zobowiązań i należności KZN z uwzględnieniem odpowiednio tytułów zobowiązań wymagalnych oraz tytułów należności wymagalnych.

4. W sprawozdaniu kwartalnym dane wykazuje się za kwartał oraz narastająco od początku roku obrotowego do końca kwartału, którego sprawozdanie dotyczy.

§ 13. 1. Sprawozdania, o których mowa w § 14 ust. 1, sporządza Prezes.

2. Prezes jest obowiązany sporządzać sprawozdania rzetelnie i prawidłowo pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym.

3. Kwoty wykazane w sprawozdaniach powinny być zgodne z danymi wynikającymi z ewidencji księgowej.

4. Sprawozdania sporządza się w sposób czytelny i trwały. W sprawozdaniach KZN, w wersjach sporządzonych w formie pisemnej, w miejscu oznaczonym w załącznikach, osoba, która sporządziła dokument, oraz osoba zatwierdzająca składają własnoręczne podpisy. Pod podpisem osoby zatwierdzającej umieszcza się pieczętkę z jej imieniem i nazwiskiem.

§ 14. 1. Prezes przekazuje ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa:

- 1) kwartalne sprawozdanie z realizacji planu finansowego KZN – w terminie, o którym mowa w art. 45 ust. 2 pkt 1 ustawy;
- 2) roczne sprawozdanie finansowe KZN – w terminie, o którym mowa w art. 45 ust. 2 pkt 2 ustawy.

2. Łącznie ze sprawozdaniem, o którym mowa w ust. 1, Prezes przekazuje część opisową wykonania planowanych przychodów i kosztów.

§ 15. 1. Plan finansowy KZN, sprawozdania roczne i kwartalne sporządza się i przekazuje w formie pisemnej i elektronicznej.

2. Dane przekazywane w formie elektronicznej powinny być zgodne z danymi przekazywanymi w formie pisemnej.

§ 16. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

PREZES RADY MINISTRÓW

UZASADNIENIE

Projekt rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie gospodarki finansowej Krajowego Zasobu Nieruchomości, został opracowany na podstawie art. 50 ustawy z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości, zgodnie z którym Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy sposób prowadzenia gospodarki finansowej KZN oraz gospodarki finansowej Zasobu, w tym: sposób i tryb sporządzania planów finansowych, sposób realizacji planów finansowych oraz zaciągania zobowiązań, sposób gospodarowania środkami finansowymi – uwzględniając w szczególności odrębność funkcjonowania gospodarki finansowej KZN oraz gospodarki finansowej Zasobu oraz mając na względzie potrzebę zapewnienia przestrzegania zasad celowego i oszczędnego dokonywania wydatków oraz ładu finansów publicznych, przejrzystości przepływów finansowych, a także zapewnienia informacji o planowanych efektach działań podejmowanych przez KZN.

Rozporządzenie przewiduje, że Prezes KZN będzie sporządzał plan finansowy KZN, w układzie zadaniowym, w szczególowości określonej w przepisach dotyczących prac nad projektem ustawy budżetowej. Plan finansowy KZN obejmować ma co najmniej informacje, o których mowa w art. 31 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.), oraz informacje wynikające z przepisów ustawy o KZN i sporządzany będzie zgodnie z art. 123 ust. 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

Niezależnie od powyższego, gospodarka finansowa Zasobu Nieruchomości będzie prowadzona na podstawie planu finansowego Zasobu Nieruchomości, który stanowić będzie wyodrębnioną część planu finansowego KZN. Projekt planu finansowego KZN będzie przekazywany przez Prezesa KZN ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w trybie i terminach określonych w ustawie. Łącznie z projektem planu finansowego KZN przekazywane będzie także uzasadnienie planowanych przychodów i kosztów.

Projekt rozporządzenia przewiduje, że na podstawie założeń makroekonomicznych otrzymanych od ministra właściwego do spraw finansów publicznych, po ich przyjęciu przez Radę Ministrów, Prezes KZN będzie sporządzał informacje o prognozowanych przychodach i kosztach oraz dochodach i wydatkach zawierające dane dotyczące przewidywanego wykonania roku bieżącego oraz prognozy na kolejne cztery lata.

W rozporządzeniu określono, że kosztami działalności KZN będą w szczególności koszty związane z przeznaczaniem środków na cele szczegółowo w nim wymienione. Do kosztów

KZN zaliczać się będą również koszty związane z przeznaczaniem środków zgodnie z ustawą na nabywanie nieruchomości do Zasobu w drodze umów cywilnoprawnych. Koszty realizacji zadań ujętych w planie finansowym KZN będą ponoszone w granicach kwot określonych w planie. Nadto określono, że koszty obsługi KZN będą obciążały KZN.

W projekcie przewidziano, że ewentualne zmiany w planie finansowym KZN w trakcie roku budżetowego, polegające na dokonywaniu przeniesień pomiędzy pozycjami tego planu, przy zachowaniu łącznych kwot wydatków określonych ustawą budżetową będą dokonywane przez Prezesa KZN i każdorazowo zatwierdzane przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Realizacja zadań KZN, ze środków finansowych uzyskanych z gospodarowania mieniem Zasobu, będzie następowała poprzez zawieranie umów sprzedaży, zamianę nieruchomości w miejsce odszkodowania, oddanie w użytkowanie wieczyste albo umowy o nieodpłatnym przekazaniu nieruchomości gminie. W projekcie przewidziano również, że zaciąganie kredytów lub pożyczek przez KZN odbywać się będzie na zasadach, o których mowa w art. 33 pkt 7 lit. a, art. 35 pkt 1 oraz art. 38 ust. 1 pkt 9 lit. a ustawy o KZN.

W zakresie zysków i strat określono, że zysk netto za dany rok obrotowy będzie zwiększał stan KZN, a strata netto pomniejszała stan KZN. Mając na uwadze charakter rocznych sprawozdań finansowych KZN, przewidziano, że będą one podlegały badaniu przez podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego.

KZN zobowiązany został także do sporządzania kwartalnych oraz rocznych sprawozdań z wykonania planu finansowego KZN w układzie informacji określonych w rocznym planie finansowym. W projekcie określono formę, elementy jak i zawartość sprawozdań rocznych oraz kwartalnych, terminy ich przekazywania ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa i zastrzeżono, że powinny być czytelne i trwałe. Obowiązek ich sporządzenia w sposób rzetelny i prawidłowy pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym nałożony został na Prezesa.

Proponuje się, aby rozporządzenie weszło w życie w terminie 14 dni od dnia jego ogłoszenia. Projekt rozporządzenia nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji lub uzgodnienia.

Projekt rozporządzenia nie podlega notyfikacji.

ROZPORZĄDZENIE

RADY MINISTRÓW

z dnia

w sprawie maksymalnego czynszu najmu normowanego w 2017 r. oraz maksymalnej wysokości comiesięcznej raty i ceny 1 m² mieszkania o czynszu normowanym

Na podstawie art. 82 ust. 6 ustawy z dnia ... o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. ...) zarządza się, co następuje:

§ 1. Maksymalny czynsz normowany dla najmu bez opcji oraz czynsz najmu z opcją, dla 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, dla województw i miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa w 2017 r. określa tabela stanowiąca załącznik do rozporządzenia.

§ 2. Maksymalną wysokość comiesięcznej raty za cenę mieszkania, przy założeniu 30-letniego terminu spłat, dla 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, oraz maksymalną cenę 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania o czynszu normowanym, co do których umowa przedwstępna została zawarta w 2017 r., dla województw i miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, określa tabela stanowiąca załącznik do rozporządzenia.

§ 3. 1. Maksymalny czynsz normowany dla najmu bez opcji, w 2017 r., dla gmin:

- 1) mających wspólną granicę z miastem wojewódzkim lub miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
- 2) tworzących obszar metropolitalny,
- 3) znajdujących się w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego

– stanowi średnią arytmetyczną czynszu normowanego dla najmu bez opcji dla województw i dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa w 2017 r.

2. Maksymalny czynsz normowany dla najmu z opcją, w 2017 r., dla gmin:

- 1) mających wspólną granicę z miastem wojewódzkim lub miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
- 2) tworzących obszar metropolitalny,
- 3) znajdujących się w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego

– stanowi średnią arytmetyczną czynszu normowanego dla najmu z opcją dla województw i dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa w 2017 r.

3. Maksymalną wysokość comiesięcznej raty za cenę mieszkania, przy założeniu 30-letniego terminu spłat, oraz maksymalną cenę 1 m² mieszkania o normowanym czynszu, co do których umowa przedwstępna została zawarta w 2017 r., dla gmin:

- 1) mających wspólną granicę z miastem wojewódzkim lub miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
- 2) tworzących obszar metropolitalny,
- 3) znajdujących się w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego

– stanowi średnią arytmetyczną raty i ceny dla województw i dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa w 2017 r.

§ 4. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

PREZES RADY MINISTRÓW

UZASADNIENIE

Projekt rozporządzenia stanowi wykonanie upoważnienia do wydania rozporządzenia przez Radę Ministrów zawartego w art. 82 ust. 6 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

Zgodnie z przepisem upoważniającym Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, będzie corocznie, do dnia 31 marca, wydawała rozporządzenie określające, dla 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania:

- 1) maksymalny czynsz normowany dla najmu bez opcji;
- 2) maksymalny czynsz normowany dla najmu z opcją;
- 3) maksymalną wysokość comiesięcznej raty za cenę mieszkania, przy założeniu 30-letniego terminu spłat;
- 4) maksymalną cenę 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem.

Ustalenie ww. wartości będzie oparte na uwzględnianiu ceny 1 m² nieruchomości budowlanej, kosztów budowy 1 m², wartości 1 m² powierzchni odtworzeniowej mieszkania, średniego miesięcznego wynagrodzenia, kosztów administracyjnych oraz rozsądnego dochodu operatora mieszkaniowego. Wysokość tych wartości będzie zróżnicowana w zależności od lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, w szczególności odmiennie dla województw i miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, gmin posiadających wspólną granicę z takimi miastami, gmin tworzących obszar metropolitalny, gmin znajdujących się w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego.

Przyjęto założenie, iż w tabeli stanowiącej załącznik do rozporządzenia określone zostaną tylko wartości dla województw i dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, natomiast wartości dla gmin (1) mających wspólną granicę z miastem wojewódzkim lub miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, (2) tworzących obszar metropolitalny, (3) znajdujących się w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego – będą stanowiły średnią arytmetyczną dla województw i dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa.

Dokonując obliczeń przyjęto koszt budowy 1 m² jako 2 500 zł, zaś dla miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa 3 000. Przyjęto również, iż koszt budowy zostaje powiększony o 20% celem zrównoważenia kosztów budowy niezbędnej infrastruktury technicznej, parkingów, urządzenia zieleni oraz budowy przestrzeni wspólnych. Wartość 1 m²

powierzchni odtworzeniowej mieszkania jest ogłaszana przez wojewodów. Średnia miesięczna jest daną pochodzącą z danych GUS, przy czym jest ona podawana głównie dla województw. Wartość tę ustalono jako bazę dla obliczania wartości dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, a dla pozostałego obszaru województwa przyjęto 70% tej wartości. Dane te stanowią podstawę do obliczenia średniej arytmetycznej, która jest uzupełniana o ceny gruntu. Wartość średnich cen gruntu pochodzi z danych GUS. Jako koszty administracyjne przyjęto 10% wyliczonej kwoty. Suma ta jest uzupełniana o kolejne 10% stanowiące niejako przepisami gwarantowany dochód inwestora. Wyliczona kwota stanowi podstawę do obliczenia czynszu najmu z opcją oraz najmu bez opcji (70% wartości najmu z opcją), a także wysokości raty (przy założeniu 30-letniego okresu comiesięcznych spłat) oraz ceny 1 m² mieszkania na wynajem, która stanowi podstawę do obliczania wysokości raty, przy krótszym okresie spłat niż 30 lat.

Dla zobrazowania w Białymstoku: koszt budowy 1 m² powiększony o 20% to 3 600 zł, wartość 1 m² powierzchni odtworzeniowej mieszkania to 4 268 zł, średnie miesięczne wynagrodzenie to 3 719 zł, co daje średnią arytmetyczną w wysokości 3 862,33 zł. Kwota ta jest uzupełniana o cenę 1 m² gruntu budowlanego, która wynosi średnio 239. Co daje w sumie 4 101,33 zł. Po powiększeniu o 10% kosztów administracyjnych kwota ta to 4 511,47 zł. Po kolejnym powiększeniu o 10% zysku dla inwestora kwota bazowa dla obliczeń wynosi 4 962,61 zł. Kwota ta jest zbliżona do ceny 1m² mieszkania, co potwierdza opłacalność inwestorską inwestycji mieszkaniowej. Opłacalność tę dodatkowo podkreśla fakt, iż przy umowie użytkowania wieczystego nie dokonuje się wpłaty całości wartości nieruchomości, lecz jedynie część.

Dla zobrazowania faktu, iż czynsz normowany, będąc jednocześnie czynszem opartym o realne koszty inwestycji, i czynszem gwarantującym zysk inwestorowi, będzie czynszem znacznie niższym niż obecnie występujące czynsze rynkowe, przedstawiono w poniżej zamieszczonej tabeli przybliżone wartości czynszów (do kwot tych należy dodać czynsz do spółdzielni oraz wszelkie tzw. opłaty licznikowe) dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa dla poszczególnych województw.

| Lp. | Miasto będące siedzibą wojewody lub sejmiku województwa | Realna wysokość czynszu za 50 m ² w mieście będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa | Realna wysokość czynszu za 1 m ² w mieście będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa |
|-----|---|--|---|
| | | (w zł) | (w zł) |
| 1. | woj. podlaskie | 1350 | 27 |
| 2. | woj. kujawsko-pomorskie | 1150 | 23 |
| 3. | woj. pomorskie | 1850 | 37 |
| 4. | woj. lubuskie | 1250 | 25 |
| 5. | woj. śląskie | 1650 | 33 |
| 6. | woj. świętokrzyskie | 1150 | 23 |
| 7. | woj. małopolskie | 1900 | 38 |
| 8. | woj. lubelskie | 1750 | 35 |
| 9. | woj. łódzkie | 1350 | 27 |
| 10. | woj. warmińsko-mazurskie | 1050 | 21 |
| 11. | woj. opolskie | 1250 | 25 |
| 12. | woj. wielkopolskie | 1650 | 33 |
| 13. | woj. podkarpackie | 1200 | 24 |
| 14. | woj. zachodniopomorskie | 1500 | 30 |
| 15. | woj. mazowieckie | 2100 | 42 |
| 16. | woj. dolnośląskie | 1650 | 33 |

Proponuje się, aby rozporządzenie weszło w życie w terminie 14 dni od dnia jego ogłoszenia. Projekt rozporządzenia nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji lub uzgodnienia. Projekt rozporządzenia nie podlega notyfikacji.

Załącznik do rozporządzenia
Prezesa Rady Ministrów
z dnia ... (poz. ...)

| Lp. | województwo i miasto będące siedzibą wojewody lub sejmiku woj. | maksymalny czynsz z opcją za 1 m ² | maksymalna wysokość miesięcznej raty za 1 m ² przy 30 latach spłat | maksymalna cena 1 m ² mieszkania | maksymalny czynsz bez opcji 1 m ² |
|-----|--|---|---|---|--|
| 1. | woj. podlaskie | 9,71 | 2,91 | 1048,99 | <u>6,80</u> |
| | Białystok | 13,79 | 4,14 | 1488,78 | <u>9,65</u> |
| 2. | woj. kujawsko-pomorskie | 10,56 | 3,17 | 1140,86 | <u>7,39</u> |
| | Toruń, Bydgoszcz | 13,82 | 4,15 | 1492,90 | <u>9,68</u> |
| 3. | woj. pomorskie | 12,06 | 3,62 | 1302,25 | <u>8,44</u> |
| | Gdańsk | 15,50 | 4,65 | 1673,79 | <u>10,85</u> |
| 4. | woj. lubuskie | 10,28 | 3,08 | 1110,07 | <u>7,19</u> |
| | Gorzów Wlkp. Zielona Góra | 13,09 | 3,93 | 1413,64 | <u>9,16</u> |
| 5. | woj. śląskie | 10,97 | 3,29 | 1185,27 | <u>7,68</u> |
| | Katowice | 14,68 | 4,40 | 1584,98 | <u>10,27</u> |
| 6. | woj. świętokrzyskie | 10,14 | 3,04 | 1095,41 | <u>7,10</u> |
| | Kielce | 14,07 | 4,22 | 1519,74 | <u>9,85</u> |
| 7. | woj. małopolskie | 11,39 | 3,42 | 1230,56 | <u>7,98</u> |
| | Kraków | 15,56 | 4,67 | 1680,69 | <u>10,89</u> |
| 8. | woj. lubelskie | 10,16 | 3,05 | 1097,50 | <u>7,11</u> |
| | Lublin | 13,86 | 4,16 | 1496,53 | <u>9,70</u> |
| 9. | woj. łódzkie | 10,42 | 3,12 | 1124,85 | <u>7,29</u> |
| | Łódź | 13,68 | 4,11 | 1477,89 | <u>9,58</u> |
| 10. | woj. warmińsko-mazurskie | 9,91 | 2,97 | 1069,97 | <u>6,93</u> |
| | Olsztyn | 13,92 | 4,17 | 1502,94 | <u>9,74</u> |
| 11. | woj. opolskie | 10,76 | 3,23 | 1162,05 | <u>7,53</u> |
| | Opole | 13,66 | 4,10 | 1475,60 | <u>9,56</u> |
| 12. | woj. wielkopolskie | 11,30 | 3,39 | 1220,70 | <u>7,91</u> |
| | Poznań | 16,21 | 4,86 | 1750,99 | <u>11,35</u> |
| 13. | woj. podkarpackie | 10,49 | 3,15 | 1133,33 | <u>7,35</u> |
| | Rzeszów | 13,46 | 4,04 | 1453,45 | <u>9,42</u> |
| 14. | woj. zachodniopomorskie | 10,79 | 3,24 | 1165,82 | <u>7,56</u> |
| | Szczecin | 14,02 | 4,21 | 1514,32 | <u>9,82</u> |
| 15. | woj. mazowieckie | 12,24 | 3,67 | 1321,96 | <u>8,57</u> |
| | Warszawa | 19,18 | 5,75 | 2071,75 | <u>13,43</u> |
| 16. | woj. dolnośląskie | 11,38 | 3,41 | 1229,05 | <u>7,97</u> |
| | Wrocław | 15,57 | 4,67 | 1682,02 | <u>10,90</u> |